Financiële positie gemeentelijke grondbedrijven

23 januari 2015

EY
Building a better working world

Fakton
Solving complex real estate challenges

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

EY Fakton

Managementsamenvatting

Gemeentelijke grondexploitaties 2013

Verliezen gemeentelijke grondbedrijven over 2013: €0,7 miljard

Het genomen verlies van de gemeentelijke grondbedrijven in de grondexploitaties bedraagt over 2013 €0,7 miljard. Het verlies laat daarmee een zich verder doorzettende dalende trend zien. De trend van de daling van het verlies is ingezet in 2011, waarbij moet worden opgemerkt dat gemeenten nog steeds verliezen nemen.

Het verlies voor gemeentelijke grondbedrijven is enerzijds opgebouwd uit directe verliezen (afboekingen) en anderzijds uit de verandering (i.c. per saldo een toename) in de post voorzieningen (gereserveerd bedrag ter dekking van verwachte verliezen in toekomst). Uit onze analyses blijkt dat gemeenten over 2013 directe verliezen hebben genomen ter grootte van €0,4 miljard. De post voorzieningen toont in de gemeentelijke jaarrekeningen een ander beeld dan de vorige jaren. De post is op totaalniveau afgenomen met €1,6 miljard, waar deze in voorgaande jaren nog een stijgende lijn liet zien. De afname betreft het saldo van aanwendingen van de voorzieningen en nieuwe toevoegingen aan de voorzieningen. Alleen de nieuwe toevoegingen zijn in het kader van de bepaling van het resultaat over 2013 van belang. Nadere analyse toont aan dat gemeenten in 2013 voor een bedrag van €0,3 miljard aan de voorzieningen hebben toegevoegd. Het totale verlies bedraagt daarmee €0,7 miljard (€0,4 miljard + €0,3 miljard).

Verliesnemingen over de jaren

Valuta. €mrd	2010	2011	2012	2013
Genomen directe verliezen (in het jaar)	0,1	1,4	1,1	0,4
Genomen winstverdamping (in het jaar)	0,3	0,4	-	-
Verandering voorzieningen (in het jaar)	-	-	-	(1,6)
Aanwending voorzieningen (in het jaar)	-	-	-	1,9
Directe verliezen	0,4	1,8	1,1	0,7
Cumulatief	0,4	2,2	3,3	4,0

Netto boekwaarden blijven gelijk

Wij constateren met betrekking tot de boekwaarden dat deze over 2013 met circa 8% zijn afgenomen. Dit betreffen de bruto boekwaarden van bouwgrond in exploitatie (BIE) en niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Een belangrijke oorzaak voor deze daling in 2013 was de verlaging van de boekwaarde BIE door de gemeente Amsterdam met €1,3 miljard door het aanwenden van de post voorzieningen. Het enkel bestuderen van de bruto boekwaarde geeft een onvolledig beeld. De netto boekwaarde (bestaande uit de bruto boekwaarde na aftrek van de post voorzieningen), exclusief de gemeente Amsterdam, geeft meer inzicht in de mate waarin gemeentelijke grondbedrijven risico's lopen in hun grondportefeuille. Wij constateren dat de netto boekwaarde over 2013 gelijk is gebleven. Het geheel aan mutaties van de netto boekwaarde[1] zorgt per saldo dus voor een neutraal resultaat.

[1] Mutaties die een daling tot gevolg hebben betreffen met name het afsluiten van lopende grondexploitaties, het terugzetten van gronden vanuit de NIEGG naar de post materiële vaste activa (MVA) en het realiseren van grondverkopen. Mutaties die een verhoging van de netto boekwaarde tot gevolg hebben betreffen met name het bijschrijven van rente, het uitvoeren van grondexploitatiewerkzaamheden en het aankopen (of op de balans nemen) van grond. Daarnaast hebben mutaties in de voorzieningen een effect.

Gemeentelijke grondexploitaties 2013

Regionaal beeld: gemeenten investeren waar de vraagdruk is

De boekwaarden tezamen met de reeds vastgelegde nog te realiseren investeringen vormen een afspiegeling van de verwachtingen die gemeenten hebben voor de afzet van grond. De afzet van grond is weer een afspiegeling van de vraagverwachtingen voor afzet van woningen, bedrijfsterreinen, kantoren en voorzieningen. Het is aannemelijk dat gemeenten met een groeiend aantal inwoners meer investeren in grondexploitaties (aankoop, ontwikkelen of herstructureren) dan gemeenten met een afnemend aantal inwoners. De relatie tussen de netto boekwaarde per inwoner en de vraagverwachting (van met name woningbouw) geeft een interessante indicatie in welke regio's sprake is van relatief hoge of lage investering in grond.

Wij constateren dat in veel regio's de investering in gronden, in vergelijking met voorgaande jaren, steeds beter aansluiten op de vraagverwachtingen voor woningbouw. Enkele regio's in de provincies Flevoland, Overijssel en Zeeland kennen een relatief hoge netto boekwaarde per inwoner ten opzichte van relatief lage vraagverwachtingen op de woningmarkt. Alle krimp- en anticipeerregio's, met uitzondering van één krimp- en één anticipeerregio, laten een relatief lage netto boekwaarde per inwoner zien. Uiteraard kunnen regionale factoren van invloed zijn op de hoogte van de netto boekwaarde per inwoner.

Totale reserves blijven gelijk; specifieke reserves grondexploitatie nemen af

Ter afdekking van de risico's in de grondexploitatie kunnen gemeenten terugvallen op reserves die aanwezig zijn binnen het eigen vermogen. In eerste instantie zal men daarvoor de specifieke grondexploitatiereserves kunnen gebruiken en vervolgens de algemene reserves. De totale reservepositie van alle gemeenten in Nederland is in 2013 constant gebleven ten opzichte van het jaar ervoor. De reserves met een specifieke bestemming voor de grondexploitaties zijn echter afgenomen over 2013. Gezien de verdere overheveling van rijkstaken naar gemeenten en de daarmee gepaard gaande onzekerheden, is het niet ondenkbaar dat gemeenten aanspraak moeten maken op de algemene reservepositie. Hierdoor kan de reservepositie teruglopen en staan minder reserves ter beschikking van de grondexploitaties.

Dalende trend resultaatsverwachting, ondanks toenemende opbrengsten in 2013

Analyse van de gerealiseerde kosten en opbrengsten toont aan dat in 2013 de opbrengsten voor het eerst sinds 2009 hoger zijn dan de opbrengsten in het jaar ervoor. Deze stijging zien wij als een voorzichtig positief signaal. Echter de verwachtingen van de gemeenten over de toekomstige resultaten (saldi van kosten en opbrengsten) van de grondexploitaties tonen een structureel dalende trend. Vanaf 2009 hebben gemeenten ieder jaar hun resultaatsverwachtingen, uitgedrukt in de netto contante waarde van alle grondexploitaties, neerwaarts moeten bijstellen. Deze trend sluit aan bij de marktontwikkelingen zoals deze de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, met voortdurende waardedalingen.

Gemeenten in samenwerkingsverbanden

Aantal samenwerkingen circa 85 tot 110: informatie beperkt beschikbaar

Gemeenten rapporteren via de jaarrekening over de eigen grondexploitaties. De ontwikkelingen die wij hierin zien hebben wij hiervoor weergegeven. Naast de eigen grondexploitaties participeren sommige gemeenten in samenwerkingen op het gebied van grondexploitaties. In dit kader onderzoeken wij joint ventures[2] (Publiek Private Samenwerkingen; PPS-en)[3] en Gemeenschappelijke Regelingen (GR-en). Hierbij zijn GR-en samenwerkingen tussen gemeenten en PPS-en samenwerkingen waarbij in de regel minimaal één private partij aandeelhouder is. Van deze twee samenwerkingen constateren wij dat de gemeente enerzijds een financieel aandeel heeft in de grondexploitatie en anderzijds dat de gemeente hierover niet rechtstreeks via de jaarrekening verantwoording aflegt[4].

Wij destilleren uit ons onderzoek dat gemeenten participeren in grondexploitaties van circa 85 tot 111 samenwerkingen. Wij identificeren daadwerkelijk 85 samenwerkingen. Hiervan stellen wij vast dat informatie over deze samenwerkingen slechts in beperkte mate publiekelijk toegankelijk is. Wel hebben we van circa 50% van de geïdentificeerde samenwerkingen financieel relevante informatie gevonden. Dat betekent dat interpretatie van de conclusies over de samenwerkingen de nodige voorzichtigheid vraagt.

Relatief hoge risico-exposure van gemeenten in samenwerkingen

Uit het onderzoek blijkt dat een PPS gemiddeld uit drie partijen bestaat. Het aandelenkapitaal van gemeenten binnen deze PPS-en is met 48% hoger dan het aantal partijen doet vermoeden. Gemeenten hebben in de samenwerkingen minder invloed op de besluitvorming vanwege de gedeelde verantwoordelijkheid. Tenslotte hebben samenwerkingen in de eigen juridische entiteit doorgaans geen weerstandsvermogen om risico's af te dekken. Partijen kunnen hier wel rekening mee houden in hun eigen jaarrekening buiten de samenwerking. Deze constateringen leiden tot de conclusie dat gemeenten een relatief hoge risico-exposure hebben in de samenwerkingen ten opzichte van de overige participanten en ten opzichte van hun eigen grondexploitaties.

Relatief lage verliezen gemeenten in samenwerking: circa €75 tot €100 miljoen

De samenwerkingen waar wij relevante financiële informatie van hebben gevonden tonen in 2013 een toename van de voorzieningen. Deze toename van de voorzieningen duiden wij als een indicatie van het verlies over 2013. GR-en noteren een gemiddeld verlies per entiteit van €1,5 miljoen. PPS-en rapporteren een gemiddeld verlies per entiteit van €1,0 miljoen. Op basis van de samenstelling van de groep samenwerkingen en het gemiddeld aandeel van gemeenten in PPS-en van 48% komen wij op een inschatting van het gemeentelijk verlies als gevolg van de participatie in samenwerkingen voor grondexploitaties. Dit verlies valt tussen €78 miljoen (gebaseerd op de 85 samenwerkingen die we geïdentificeerd hebben) tot €101 miljoen (gebaseerd op het geëxtrapoleerde aantal samenwerkingen van 111). Dit betreft ongeveer 10% tot 15% van de verliezen van de gemeentelijke grondexploitaties.

[2] De samenwerkingsvormen bouwclaim en concessie laten we buiten beschouwing. Van bouwclaims nemen we aan dat de gemeente zo goed als geheel grondeigenaar is en dat de verantwoording via de jaarrekening loopt. Van concessies nemen we aan dat de private partij zo goed als geheel grondeigenaar is en dus geen invloed heeft op gemeentelijke verliezen.
[3] Bij de PPS-en hebben wij ook naar BV's en maatschappen ten behoeve van grondexploitatie gekeken waar geen private partij (meer) bij betrokken is
[4] Wel dient de gemeente de hoofdlijnen van de samenwerking toe te lichten in de paragraaf 'Verbonden partijen' in de jaarrekening

Gemeenten in samenwerkingsverbanden

De bruto boekwaarden van de samenwerkingen bedragen gemiddeld €34,5 miljoen. De geëxtrapoleerde totale bruto boekwaarde van samenwerkingen bedraagt daarmee circa 25% tot 35% van de bruto boekwaarde BIE van de gemeentelijke grondexploitaties. Het verlies van gemeenten in samenwerkingen is dan met 10% tot 15% relatief beperkt. Dit beeld betreft alleen het jaar 2013 ten opzichte van 2012. Ons onderzoek geeft dus geen trend aan, aangezien dit de eerste keer is dat dit is onderzocht. Wij hebben de verklaring van het relatief beperkte verlies van gemeenten in samenwerkingen niet specifiek onderzocht. Het relatief beperkte verlies kan verschillende achtergronden hebben. Enerzijds is het mogelijk dat private partijen selectief zijn (geweest) en alleen participeren in die samenwerkingen met een positief financieel perspectief. Bovendien is het mogelijk dat die private partijen tijdens de projectuitvoering relatief meer oog hebben voor een strakke financiële sturing. Anderzijds is het mogelijk dat de verliesneming in samenwerkingen een na-ijl effect kent ten opzichte van de grondexploitaties van gemeenten zelf. De extra bestuurlijke laag in de entiteit en de overleg- en afstemmingsstructuur die hieraan inherent is, kunnen leiden tot vertraging in het traject om te komen tot een vastgestelde jaarrekening.



Toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven

Toekomstige verwachte verliezen*

Valuta: €mrd	2012	2013
Verwachte verliezen minimaal	0,7	0,3
Verwachte verliezen maximaal	2,7	2,1

* De verwachte verliezen over 2013 zijn berekend voor de komende 5 jaar

Verwachte verliezen gemeenten komende vijf jaar: €0,3 tot €2,1 miljard

Analyse van planaanbod en verwachte vraag toont aan dat gemeenten de komende vijf jaar cumulatief nog €0,3 tot €2,1 miljard aan verliezen kunnen verwachten. De in ons onderzoek gehanteerde methodiek leidt daarmee tot resultaten die vergelijkbaar zijn met onderzoek uit voorgaande jaren en geeft daarvoor een nadere onderbouwing. De door ons gesignaleerde potentiële verliezen ontstaan met name op de woningmarkt en de bedrijfsterreinenmarkt. Samen bepalen deze 85% tot 90% van het totale verwachte verlies.

In ons onderzoek confronteren wij vraag en aanbod op de woningmarkt, de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt. Voor de prognoses van de vraag op de woningmarkt sluiten wij aan op de prognoses die de rijksoverheid hanteert. De prognoses voor de vraag op de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt baseren wij op openbare marktinformatie, aangezien overheden deze vraag niet landelijk in beeld brengen. De prognoses van het aanbod baseren wij op gegevens van de provincies en voor bedrijfsterreinen op de landelijke monitor, zoals bekend bij de rijksoverheid. De kwantitatieve confrontatie van vraag en aanbod kijkt vijf jaar vooruit tot en met 2018. Wij kijken niet naar de financiële effecten na die periode.

De confrontatie van vraag en aanbod leidt op de drie markten tot de verwachte verliezen. Deze verliezen bestaan enerzijds uit een hoeveelheidseffect: het aanbod voor de komende vijf jaar is groter dan de vraag voor de komende vijf jaar. Hierdoor ontstaat vertraging in de uitgifte en dat leidt weer tot oplopende rentekosten over de boekwaarde. Anderzijds bestaan de verliezen uit een prijseffect: de aanbodprijs is hoger dan de verwachte uitgifteprijs, waardoor verdere afwaardering van de boekwaarde nodig is. Wij presenteren de verwachte verliezen per markt in een bandbreedte. De bovenkant van de bandbreedte bepalen we door uit te gaan van de maximaal verwachte vraag en de door de gemeenten gehanteerde uitgifteprijs. Voor de onderkant van de bandbreedte gaan we uit van de minimale vraag en een uitgifteprijs (met afslag), die we baseren op marktonderzoeken[5].

[5] Voor de bepaling van de uitgifteprijs gaan we uit van gegevens van de marktrapportages van NVM, Dynamis, DTZ en JLL en statistische gegevens van het CBS

Toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven

Woningmarkt: circa 40% van het totaal verwachte verlies door vooral prijseffect

Gemeenten in Nederland plannen gezamenlijk circa 20% meer aanbod van woningen dan vraagvoorspellingen doen verwachten. Ten opzichte van de andere markten en ten opzichte van de vrij recente historie concluderen wij dat de planambitie van gemeenten steeds beter aansluit op de vraagverwachting. Hierbij spelen regionale verschillen een grote rol. Zo is de uitbreidingsvraag in Zuid-Holland en Noord-Holland het hoogst in Nederland, gevolgd door de provincies Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. Het landelijk beeld van 20% overaanbod sluit goed aan bij het provinciale beeld: bij de provincies met goed inzicht in het planaanbod constateren wij telkens een overaanbod van circa 20%. Op basis van onze landelijke analyse van de grondprijzen voor woningbouw komen wij voor de onderkant van de bandbreedte tot een potentiële afslag op de grondprijzen van circa 10%. De verwachte verliezen voor gemeenten vanwege de woningmarkt bedragen €0,1 tot €1,0 miljard. Met name het prijseffect is bepalend voor de onderkant van deze bandbreedte.

Bedrijfsterreinenmarkt: circa 50% van het totaal verwachte verlies door overaanbod en prijseffect

Op de bedrijfsterreinenmarkt is sprake van tweemaal zoveel aanbod dan vraagvoorspellingen doen verwachten. De planambities van gemeenten stijgen uit boven de vraagverwachting. Vertraging in de afzet van het geplande aanbod leidt tot aanzienlijke renteverliezen. Verder hanteren wij op basis van onze analyse van de grondprijzen voor bedrijfsterreinen een potentiële prijsafslag van circa 20% op de grondprijzen van bedrijfsterreinen aannemelijk voor de onderkant van de bandbreedte. De verwachte verliezen voor gemeenten op de bedrijfsterreinenmarkt bedragen €0,2 tot €0,9 miljard.

Kantorenmarkt: 10% van het totaal verwachte verlies door overaanbod en prijseffect

Gemeenten hebben op de kantorenmarkt een overaanbod van 135% in de plannen staan ten opzichte van vraagverwachtingen. De planambities van gemeenten zijn tweemaal zo hoog als dat de verwachte vraag rechtvaardigt. Onze analyse van de grondprijzen voor kantoren toont voor de onderkant van de bandbreedte een potentiële prijsafslag van circa 20% aan. De omvang van de kantorenmarkt voor (gemeentelijke) grondbezitters is evenwel beperkt. De crisis op de kantorenmarkt is veel meer een probleem voor gebouweigenaren (beleggers), dan voor publieke grondeigenaren. Vandaar dat de verwachte verliezen voor gemeenten op de kantorenmarkt relatief meevallen met €0,05 tot €0,2 miljard.

Inleiding

Aanleiding

De economische crisis heeft de afgelopen jaren in Nederland grote gevolgen gehad voor de vastgoed- en de grondmarkt. De wijze waarop gemeenten in hun grondexploitaties hierop hebben gereageerd door uitstellen, aanpassen en/of afstellen van deze exploitaties heeft gevolgen gehad (en heeft nog steeds gevolgen) voor de financiële situatie van gemeenten.

Voor de ministeries van Infrastructuur & Milieu (I&M) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is het van belang om een landelijk beeld te hebben van de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven. Vandaar dat de ministeries van I&M en BZK en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) sinds 2010 jaarlijks opdracht geven voor een onderzoek naar de financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven. Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de financiële verliezen en risico's die de economische crisis met zich meebrengt voor de gemeentelijke grondbedrijven.

Het huidige onderzoek, gebaseerd op de feitelijke gegevens uit de jaarrekeningen van 2013 van de 403 gemeenten, is niet alleen een voortzetting van het onderzoek van vorig jaar, maar is dit jaar tevens in reikwijdte uitgebreid. Wij kijken niet alleen naar de eigen grondexploitaties van de gemeenten, maar ook naar de participatie van gemeenten in samenwerkingsverbanden. Tenslotte geven wij ook een doorkijk naar de verwachte toekomstige verliezen van gemeenten in hun grondportefeuille.

In dit rapport geven wij antwoord op drie deelvragen, die voor beide ministeries relevant zijn voor het landelijke beeld van de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven:

1. Geef inzicht in de financiële positie van gemeenten in hun eigen grondexploitaties;

2. Geef inzicht in de omvang en risico's van gemeentelijke participatie in (publieke-private) samenwerkingsverbanden;

3. Geef inzicht in de verwachte toekomstige verliezen voor gemeenten.



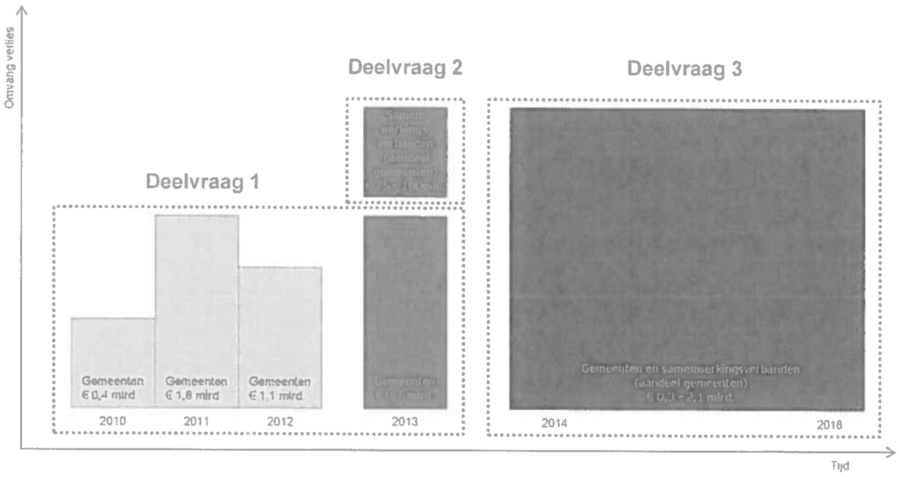
Samenhang deelvragen en leeswijzer

In getoonde figuur visualiseren wij de samenhang, afbakening en positionering van de drie deelvragen met elkaar en in de tijd. Met stippellijnen hebben wij de demarcatie van de deelvragen aangegeven. Deelvraag 1 maakt gebruik van de historische gegevens uit 2009 tot en met 2012 en focust zich op het bepalen van de gemeentelijke verliezen op reguliere grondexploitaties in 2013. Deelvraag 2 betreft de geregistreerde verliezen van gemeenten in samenwerkingen in 2013. Deelvraag 3 betreft een prognose van toekomstige gemeentelijke verliezen in grondexploitaties en samenwerkingsverbanden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 krijgt u inzicht in de financiële positie van gemeenten in hun eigen grondexploitaties, conform de jaarrekeningen over 2013 en het historische beeld. Hoofdstuk 3 gaat in op de verliezen van gemeenten over 2013 in samenwerkingsverbanden. In hoofdstuk 4 geven wij een verwachting van de toekomstige verliezen voor gemeenten uit hoofde van hun eigen grondexploitaties en hun participaties in samenwerkingsverbanden met een grondexploitatie. In de bijlage treft u een begrippenlijst en de methodische onderbouwing, die horen bij de afzonderlijke hoofdstukken. Hier geven wij ook inzicht in de data en de bronnen die wij gebruikt hebben voor ons onderzoek.

Samenhang, demarcatie en positionering van de drie deelvragen in de tijd

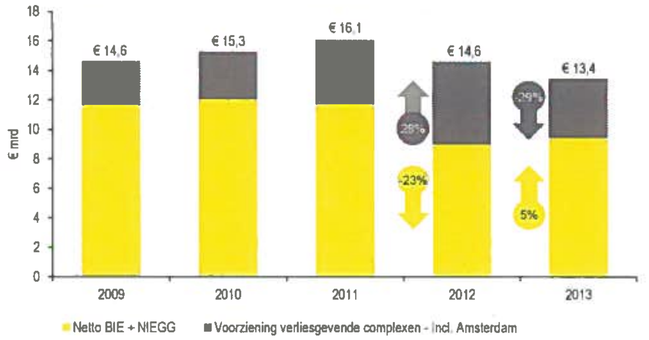


EY Fakton

Gemeentelijke grondexploitaties 2013

Boekwaarden en verliesvoorzieningen

Bruto boekwaarde



Inleiding

Een belangrijk onderdeel van de financiële positie van de gemeentelijke grondbedrijven betreft de ontwikkeling van de boekwaarden en bijbehorende verliesvoorzieningen van de grondexploitaties. Onder het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) plaatsen gemeenten het saldo van de gerealiseerde uitgaven en inkomsten met betrekking tot grondexploitaties op de balans. Uiteindelijk moet dit worden terugverdiend door toekomstige opbrengsten uit grondverkopen. Als blijkt dat dat niet mogelijk is, dient een zogenaamde voorziening te worden getroffen om de verliezen op te vangen. De uitgaven, inkomsten en eventueel getroffen voorzieningen komen tot uitdrukking op de balans onder de post voorraden. Binnen deze balanspost wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende soorten ontwikkelgronden:

- De balanspost bouwgronden in exploitatie (hierna: BIE) welke de lopende grondexploitaties weergeeft en;
- De balanspost niet in exploitatie genomen gronden (hierna: NIEGG) welke de nog niet gestarte en nog niet bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties[1] weergeeft.

Wanneer getroffen voorzieningen in mindering worden gebracht op de bruto boekwaarde, spreken we over de netto boekwaarde.

Bruto boekwaarden

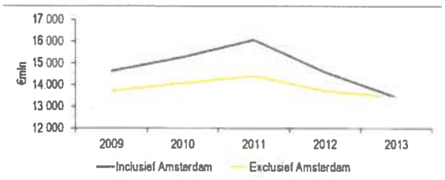
In het staafdiagram wordt de ontwikkeling weergegeven in de bruto boekwaarde van de BIE en NIEGG gezamenlijk. Hierbij is tevens weergegeven welk deel van de bruto boekwaarden reeds is afgedekt door getroffen voorzieningen. Eind 2013 bedraagt de bruto boekwaarde €13,4 miljard ten opzichte van €14,6 miljard eind 2012; een daling van 7,9%. De bruto boekwaarde bestaat voor €10,5 miljard uit BIE (2012: €11,6 miljard) en voor €2,9 miljard uit NIEGG (2012: €3 miljard).

De daling in bruto boekwaarden kan worden verklaard door (1) het afsluiten van actieve grondexploitaties, (2) het terugzetten van NIEGG naar overige gronden of materiële vaste activa en (3) gerealiseerde grondverkopen of andere gerealiseerde opbrengsten.

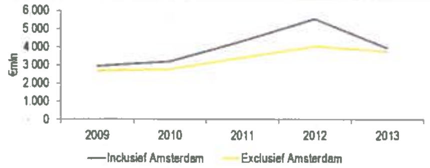
[1] Voor deze gronden bestaat een reëel en stellig voornemen dat deze binnen afzienbare termijn zullen worden bebouwd (notitie grondexploitaties BBV)

Boekwaarden en verliesvoorzieningen

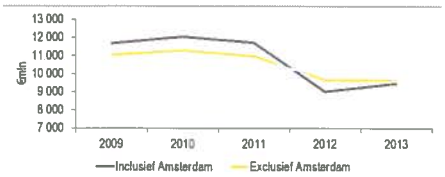
Bruto boekwaarde – Inclusief / exclusief Amsterdam



Voorziening verliesgevende complexen – Inclusief / exclusief Amsterdam



Netto boekwaarde – Inclusief / exclusief Amsterdam



Ten behoeve van een zuivere analyse, bespreken wij de ontwikkelingen in eerste instantie zonder de gemeente Amsterdam. De redenen hiervoor hebben we uiteengezet onder 'gemeente Amsterdam' onderaan deze pagina.

Het valt op dat de bruto boekwaarde (exclusief Amsterdam) nagenoeg stabiel is gebleven in 2013 ten opzichte van 2012 (beperkte daling van 2%). Dit is weergegeven in de lijngrafiek aan de linkerzijde. Dit duidt erop dat het samenstel van alle effecten op de boekwaarde van grondexploitaties per saldo nagenoeg neutraal is.

Voorzieningen

De voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties (exclusief Amsterdam) zijn eind 2013 ten opzichte van eind 2012 met €0,3 miljard gedaald, van €4,1 miljard in 2012 naar €3,8 miljard in 2013. Het feit dat de voorzieningen dalen, betekent niet automatisch dat de verwachte verliezen afnemen. Later in dit hoofdstuk geven wij inzicht in de verwachte verliezen en corrigeren wij voor de aanwending van de voorzieningen.

In het kader van dit onderzoek is tevens aan de gemeenten gevraagd of de kostprijsberekeningen (en daarmee de getroffen voorzieningen) actueel zijn. Hierop antwoordden 92% van de gemeenten bevestigend. Slechts 1% gaf aan dat de kostprijsberekeningen niet actueel zijn. Binnen het BBV wordt de voorwaarde gesteld dat kostprijsberekeningen minimaal jaarlijks worden geactualiseerd, hieraan voldoet derhalve het overgrote merendeel van de gemeenten.

Netto boekwaarden

De netto boekwaarde (exclusief Amsterdam) blijft gelijk op €9,7 miljard in de jaren 2012 en 2013. Wij constateren dan ook dat ondanks het feit dat de bruto boekwaarden dalen de financiële exposure ten opzichte van 2012 op basis van het niet door voorzieningen afgedekte deel van de boekwaarden gelijk blijft.

Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam is in bovenstaande toelichtingen niet meegenomen, omdat de gemeente Amsterdam in de afgelopen jaren heeft gezorgd voor grote schommelingen in de data. Zo heeft de gemeente Amsterdam eerder getroffen voorzieningen voor tekorten en risico's aangewend voor het daadwerkelijk afwaarderen van de bruto boekwaarde (€1,3 miljard). De totale voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties zijn daardoor eind 2013 ten opzichte van eind 2012 met €1,6 miljard gedaald (29%), van €5,6 miljard in 2012 naar €4,0 miljard in 2013. De netto boekwaarde inclusief Amsterdam neemt toe van €9,0 miljard per jaareinde 2012 naar €9,4 miljard per jaareinde 2013, een stijging van 5%. Inclusief Amsterdam neemt de financiële exposure ten opzichte van 2012 op basis van het niet door voorzieningen afgedekte deel van de boekwaarden dan ook in lichte mate toe.

Regionale resultaten

Voor wat betreft de regionale resultaten kijken we met name of woningbouw- en bedrijventerreinenplannen daar ontwikkeld worden waar er naar verwachting ook vraag is. Het is aannemelijk dat gemeenten met meer inwoners of een groeiend aantal inwoners meer dienen te investeren in grondexploitaties dan gemeenten met weinig inwoners of een afnemend aantal inwoners. Daarom is het van belang om ook regionale resultaten te tonen, waarbij de netto BIE + NIEGG per inwoner wordt weergegeven.

Wij lichten onze resultaten toe aan de hand van drie regio-indelingen:

- Op provinciaal niveau;
- Op COROP-gebied;
- Op anticipeer / krimpregio.

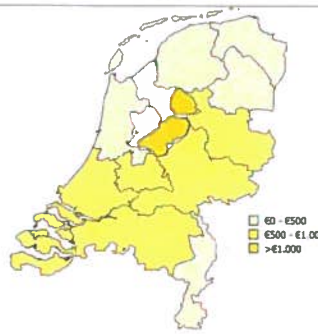
Provinciaal niveau

Uit de figuur aan de rechterzijde blijkt dat:

- Flevoland veruit de hoogste netto boekwaarde per inwoner heeft. Wat betreft absolute netto boekwaarde neemt Flevoland de vijfde plek in. Noord-Brabant heeft de hoogste totale netto boekwaarde;
- Gemeenten in met name Flevoland, Overijssel en Zeeland hebben een hoge netto boekwaarde per inwoner. Dit is bij Flevoland en Zeeland mede verklaarbaar door het feit dat deze provincies een relatief laag aantal inwoners kent, waarbij in Flevoland ook een uitbreidingsopgave wordt onderkend (Almere);
- Limburg heeft de laagste netto boekwaarde per inwoner en op totaalniveau.

Provincies met een relatief hoge ratio in relatie tot vraagdruk vragen aandacht: Flevoland[2], Overijssel en Zeeland. Noordelijke provincies en Limburg hebben een relatief lage ratio die lijkt te passen binnen de relatief beperkte vraagdruk in die provincies.

Netto BIE + NIEGG per inwoner – Per provincie



[2] Almere zal in 2014 een afboeking doen van € 104 miljoen volgens wethouder Mulder in Het Financieele Dagblad d.d. 8-10-2014, dit verlaagd de netto boekwaarde per inwoner

Regionale resultaten

COROP-gebieden

Elke gemeente behoort tot een van de 40 COROP-gebieden. Deze regionale indeling is stabiel over de jaren.

Uit de figuur aan de rechterzijde blijkt dat:

- De COROP regio Delft en Westland heeft de hoogste netto boekwaarde per inwoner hebben, gevolgd door Flevoland;
- Zuid-Limburg en de Zaanstreek hebben de laagste netto boekwaarde per inwoner;
- Zuidoost-Noord-Brabant en Flevoland hebben de hoogste totale netto boekwaarde.

De COROP regio's bevestigen het op provinciaal niveau geschetste beeld, waar eveneens de regio's in Flevoland, Overijssel en Zeeland de aandacht vragen met en relatief hoge ratio in relatie tot de vraagdruk.

Anticipeer- en krimpregio

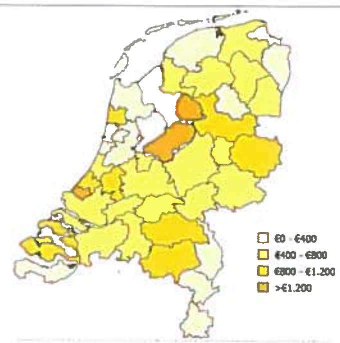
In lijn met de rapportage van voorgaande jaren wordt de regionale indeling naar anticipeer- en krimpregio's gebruikt. Anticipeerregio's betreffen regio's waar zich naar verwachting binnen afzienbare termijn een bevolkingsdaling gaat voordoen. Het is van belang dat de gemeentelijke grondbedrijven hier met de bepaling van de programmering in voldoende mate rekening mee houden. In krimpregio's wordt op korte termijn een bevolkingskrimp verwacht, waardoor grote investeringen in gemeentelijke gronden op korte termijn in mindere mate te rechtvaardigen zijn. De gemeenten die niet behoren tot een anticipeer- of krimpregio worden aangeduid als de 'rest van Nederland' in onze analyse.

Uit de figuur aan de rechterzijde blijkt dat:

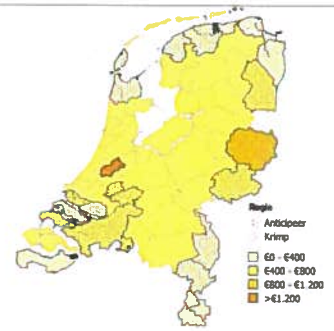
- De anticipeerregio's Groene Hart Zuid-Holland en Rijnstreek veruit de hoogste netto boekwaarde per inwoner hebben;
- De krimpregio's Westelijke Mijnstreek en Parkstad de laagste netto boekwaarde per inwoner hebben;
- In vergelijking met de anticipeer- en krimpregio's heeft de rest van Nederland een hogere netto boekwaarde van €623 per inwoner in vergelijking met gemiddeld €400 per inwoner in de anticipeer- en krimpregio's.

Het is een positief teken dat de netto boekwaarden in de anticipeer- en krimpregio's lager liggen dan in de rest van Nederland. Dit geeft aan dat deze regio's in hun programmering rekening hebben gehouden met de krimp in hun regio's. In de analyse over de toekomstige verliezen laten we zien in hoeverre hier afdoende rekening mee wordt gehouden. Enkele regio's hebben een hoger dan gemiddelde netto boekwaarde per inwoner, waarbij de vraag gerechtvaardigd is of er voldoende vraag in de desbetreffende regio aanwezig is.

Netto BIE + NIEGG per inwoner – Per COROP

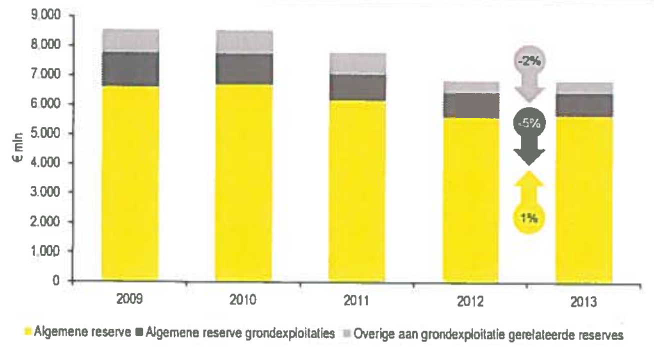


Netto BIE + NIEGG per inwoner – Per anticipeer- en krimpregio

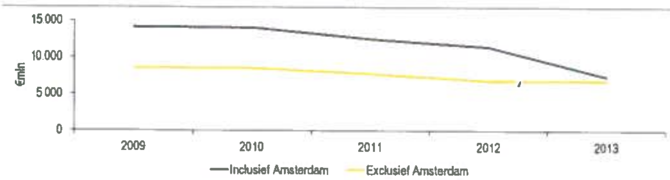


Reservepositie

Reservepositie – Exclusief Amsterdam



Reservepositie – Inclusief / exclusief Amsterdam



Het eigen vermogen van gemeenten bestaat uit algemene reserves en bestemmingsreserves. Een bestemmingsreserve is een reserve waaraan de gemeenteraad een bepaalde bestemming heeft gegeven, waardoor deze reserves reeds geoormerkt zijn en niet kunnen dienen als buffer voor het opvangen van exploitatietekorten en onvoorziene risico's. De algemene reserves van gemeenten kunnen wel voor dit doel dienen. Een deel van de gemeenten beschikt over een specifieke reserve grondbedrijf. Dit is echter geen reserve die voorgeschreven wordt door het BBV. Sommige gemeenten dekken de risico's van de grondexploitaties dan ook af door algemene reserves, andere gemeenten hebben een specifieke reserve grondbedrijf. Reserves grondbedrijf komen zowel voor als algemene reserve of als bestemmingsreserve.

In 2013 bedroeg de totale reservepositie voor het opvangen van risico's voortkomend uit de grondexploitaties van alle gemeenten exclusief gemeente Amsterdam[3] €6,9 miljard; dit is te zien aan de staafdiagram aan de linkerzijde. Deze totale reservepositie bestaat uit €5,7 miljard algemene reserves, €0,8 miljard algemene reserves grondbedrijf en €0,4 miljard overige aan het grondbedrijf gerelateerde reserves. Ten opzichte van 2012 is de reservepositie nagenoeg constant gebleven. De specifieke grondexploitatie reserves zijn echter afgenomen. In 2013 zijn de reserves als volgt gewijzigd ten opzichte van 31 december 2012:

- Algemene reserve 1% gestegen;
- Algemene reserve grondexploitaties 5% gedaald;
- Overige aan grondexploitaties gerelateerde reserves 2% gedaald.

De trend van afnemende grondexploitatie-specifieke reserves zet zich afgezwakt voort. Verklaringen hiervoor kunnen zijn dat er in de gemeentebegroting minder ruimte is voor verdere opbouw van grondbedrijf specifieke reserves, dat de reserves grondbedrijf worden aangesproken om verliezen mee af te dekken of grondbedrijf-specifieke reserves overgeheveld kunnen zijn naar de algemene reserves.

[3] In de grafiek aan de linkerzijde is te zien hoe groot het verschil is tussen de reservepositie van de gemeenten in- en exclusief Amsterdam. Als gevolg van een systeemwijziging is de reservepositie van de gemeente Amsterdam in 2013 gedaald naar €0,3 miljard, vergeleken bij €4,7 miljard in 2012. De systeemwijziging behelst het opschonen van de balans door de boekwaarden grondexploitaties te verevenen met getroffen voorzieningen voor plantekorten en specifieke en generieke risico's en het vereveningsfonds. (jaarstukken 2013 gemeente Amsterdam)

Reservepositie

Wij constateren verder dat gemeenten risicomanagement structureel voor alle gemeente-onderdelen integraal benaderen. Dit betekent dat de risico's wellicht meer dan in eerdere jaren worden afgedekt door een oormerking van een deel van de algemene reserve in plaats van een specifieke reserve grondbedrijf. Hierdoor worden in gevallen ook specifieke reserves grondbedrijf opgeheven en toegevoegd aan de algemene reserves.

Wij benadrukken dat de algemene reserves hier volledig (100%) zijn weergegeven. Echter deze reserves vormen een onderdeel van het weerstandsvermogen en dienen derhalve meer risico's dan enkel die van het grondbedrijf af te dekken.

Door overheveling van taken van het Rijk naar de centrale overheden bestaat de kans dat er de komende jaren druk komt te staan op de algemene reserves van de gemeenten. Hierdoor verwachten we dat deze reservepositie voor een groter deel aangewend zal worden voor andere doeleinden of risico's. Dit betekent ook dat de ruimte voor het opvangen van eventuele verliezen en risico's voortkomend uit de grondexploitaties beperkter zou kunnen worden. In het hoofdstuk over de toekomstige verliezen gaan we hier nader op in.



Risicoprofiel

Risicoprofiel

De omvang van het geïnvesteerd vermogen (boekwaarden) is een indicator van het risico dat gemeenten lopen over hun grondexploitaties. Uit hoofde van het BBV brengen gemeenten minimaal jaarlijks in kaart hoe de geïdentificeerde risico's zich verhouden tot de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote of onvoorziene kosten te dekken. De relatie tussen de geïdentificeerde risico's en de weerstandscapaciteit wordt het weerstandsvermogen genoemd. In het kader van dit onderzoek richten wij ons op de risico's voortvloeiend uit de grondexploitaties, maar de weerstandscapaciteit dient vanzelfsprekend ook voor de afdekking van risico's uit andere beleidsvelden.

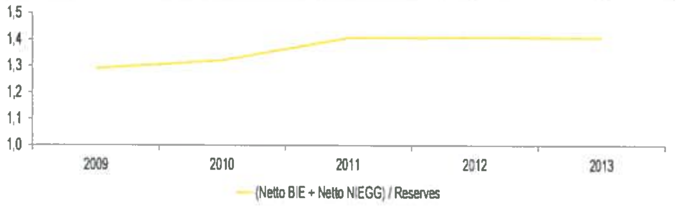
De risico's op de grondexploitaties worden in de praktijk op diverse wijzen bepaald. Een van de meest zuivere methodes betreft het berekenen van diverse scenario's. Het scenario welke zich het meest waarschijnlijk voordoet dient als basis voor de waardering (en eventueel voor het treffen van een voorziening). Daarnaast wordt vaak een scenario berekend op basis van 'worst case' uitgangspunten. Dit kan vervolgens als input dienen voor de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit (het verschil tussen de reële verwachting en het 'worst case' scenario). Indien de weerstandscapaciteit hoger is dan de geïdentificeerde risico's, dan is er voldoende ruimte binnen de gemeente om de geïdentificeerde risico's op te vangen mochten deze zich daadwerkelijk manifesteren.

Het risicoprofiel van een gemeente met betrekking tot grondexploitaties kan, naast bovenstaande methode, ook worden weergeven met de ratio netto boekwaarde gedeeld door de totale reservepositie (een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke weerstandscapaciteit). In de onderstaande figuur is te zien dat het risicoprofiel in de afgelopen drie jaar stabiel gebleven is op 1,4. Belangrijke constatering hierbij is dat het risicoprofiel niet langer toeneemt wat in lijn ligt met hetgeen wij in de praktijk bij individuele gemeenten aantreffen.

Het ratio betekent dat circa 60% van de boekwaarde wordt gedekt door de reservepositie. Indien een gemeente in het hypothetische geval de gehele boekwaarde in één keer zou moeten afwaarderen dan zijn de reserveposities hiervoor niet toereikend. Dit overige deel zou in ieder geval deels gedekt kunnen door de landbouwwaarde van de gronden; hiermee is in een scenario van volledige afboeking geen rekening gehouden.

In het kader van dit onderzoek is tevens aan de gemeenten gevraagd of naar eigen inschatting het weerstandsvermogen toereikend is om de geïdentificeerde risico's uit hoofde van de grondexploitaties af te dekken. Op deze vraag antwoord 82% van de gemeenten bevestigend. Daarentegen denkt 12% dat het weerstandsvermogen niet toereikend is. Ten slotte geeft 6% van de gemeenten aan dat het de risico's, inclusief risico's binnen PPS constructies, niet inzichtelijk heeft.

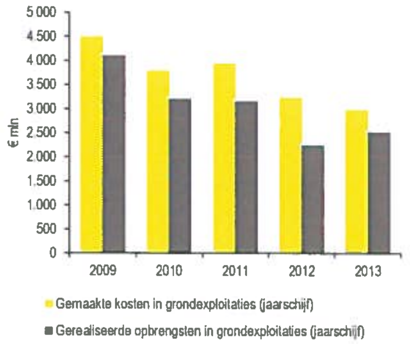
Risicoprofiel – Exclusief Amsterdam



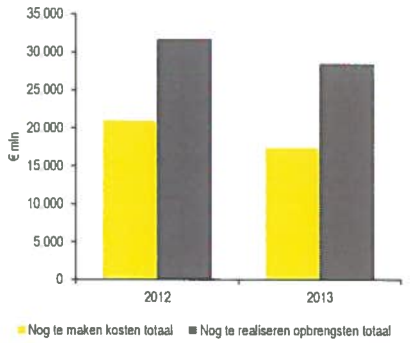
EY Fakton

Kosten en opbrengsten

Gemaakte vs. Gerealiseerde kosten grondexploitaties



Nog te maken kosten en opbrengsten



Kosten en opbrengsten

De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten in grondexploitaties in jaarschijven staat weergegeven in de bovenstaande grafiek links.

Zowel de gemaakte kosten als de gerealiseerde opbrengsten tonen een dalende trend tot en met 2012:

- De gemaakte kosten zijn in 2012 met 18% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar;
- De gerealiseerde opbrengsten zijn in 2012 met 29% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

In 2013 dalen de kosten verder met 8%. Echter de opbrengsten laten in 2013 voor het eerst in 5 jaar een stijging zien. Deze stijging bedraagt 12%. Hoewel deze constatering met de nodige voorzichtigheid geduid dient te worden, kan deze stijging gezien worden als een positief signaal. Deze constatering sluit tevens aan met de voorzichtige opleving van de woningmarkt zoals deels in 2014 is ervaren.

Nog te maken kosten en opbrengsten

Behalve de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten is het ook van belang om te kijken naar de in de toekomst nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten, die de huidige boekwaarde moeten terugverdienen. Uit de grafiek aan de linkerzijde is op te maken dat zowel de nog te maken kosten als de nog te realiseren opbrengsten in 2013 zijn gedaald ten opzichte van 2012:

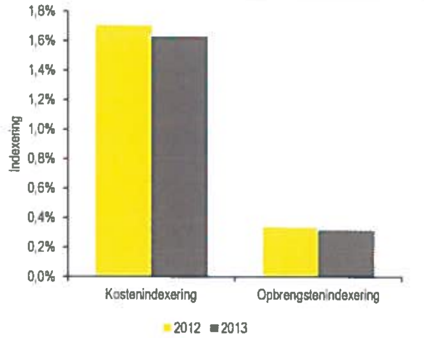
- De nog te maken kosten zijn gedaald met 17,1% van €21 miljard in 2012 naar €17,4 miljard in 2013.
- De nog te realiseren opbrengsten, welke zowel de nog te maken kosten als de reeds verantwoorde boekwaarde van de grondexploitaties dient terug te verdienen, zijn gedaald met 10,3% van €31,7 miljard in 2012 naar €28,5 miljard in 2013.

Voor wat betreft de daling van de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten kunnen diverse verklaringen worden aangevoerd:

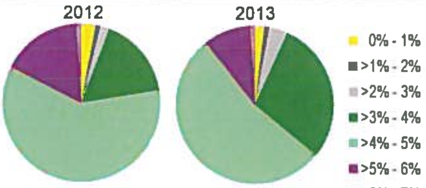
- Een deel van de per jaareinde 2012 nog te maken kosten / nog te realiseren opbrengsten zijn in jaarschijf 2013 gerealiseerd. In combinatie met de verwachting dat slechts in beperkte mate nieuwe projecten worden opgestart zorgt dit ervoor dat de nog te maken kosten / nog te realiseren opbrengsten in de toekomst nog verder dalen;
- De verwachting bestaat dat gemeenten hebben ingegrepen in lopende exploitaties; enerzijds kunnen hierbij delen van programma's zijn geschrapt (waardoor nog te maken kosten / nog te realiseren opbrengsten zijn gedaald) en anderzijds kunnen bezuinigingen / versoberingen zijn doorgevoerd waardoor de nog te maken kosten zijn gedaald.
- Parameters en grondprijzen kunnen zijn aangepast.

Indices en rentevoet

Indexatie



Verdeling gehanteerde rentevoet



Bij de berekening van het verwachte resultaat van een grondexploitatie wordt naast de inschatting van toekomstige opbrengsten en kosten een aantal parameters gehanteerd welke een grote invloed hebben op het verwachte resultaat (en dus op de vraag of er een voorziening getroffen dient te worden). Deze parameters betreffen met name de kostenindexering, de opbrengstenindexering en de rentevoet. Zowel de kosten als opbrengsten worden geïndexeerd om rekening te houden met prijsstijgingen en –dalingen in de toekomst. De rentevoet wordt gehanteerd om per jaarschijf 'forfaitaire' financieringskosten toe te rekenen aan de grondexploitatie; deze rentevoet is veelal gebaseerd op de interne omslagrente welke door de gemeente in de begroting en jaarrekening wordt gehanteerd. Tenslotte wordt tevens een rentepercentage (disconteringsvoet) gehanteerd bij het contant making van toekomstige kasstromen; dit percentage kan afwijken van de rentevoet gehanteerd voor het bijschrijven van de financieringskosten, maar in de praktijk constateren wij dat dit veelal hetzelfde percentage is. De genoemde parameters hebben zich als volgt ontwikkeld:

- De gemiddelde kostenindexering is gedaald van 1,70% in 2012 naar 1,63% in 2013. Dit is in veel gevallen een vertaling van aanbestedingsvoordelen in de grondexploitaties die nog steeds behaald worden. Daarnaast wordt hierbij ook aansluiting gezocht met actuele ontwikkelingen in indexcijfers rondom inflatie.
- De gemiddelde opbrengstenindexering is gedaald van 0,34% in 2012 naar 0,31% in 2013. Deze daling laat zien dat gemeenten op termijn nog steeds een (beperkte) opbrengstenstijging verwachten, maar deze lager inschatten dan dat de kosten stijgen. Bij een deel van de gemeenten constateren wij tevens dat gemeenten de eerste jaren rekenen met een 0% stijging van de opbrengsten en vanaf 2018 een beperkte stijging incalculeren. Hierbij wordt geanticipeerd op een herstel van de woningbouwmarkt. Overigens is het goed om te melden dat het realisme om een opbrengstenstijging in te rekenen ook alles te maken heeft met de huidige absolute (basis)grondprijzen van de gemeente ten opzichte van vergelijkbare gemeenten in de omgeving. Hierbij constateren we dat een deel van de gemeenten hun grondprijzen de afgelopen jaren heeft verlaagd. Voor een nadere analyse van de gevoeligheid van het toekomstig resultaat in relatie tot de grondprijzen verwijzen wij naar het hoofdstuk toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven.
- De gemiddelde rentevoet is gedaald van 4,05% in 2012 naar 3,85% in 2013. De figuur aan de linkerzijde toont de verdeling van de gehanteerde rentevoet. Het aantal gemeenten met een rente tussen de 4% en 5% daalt met 50%, terwijl het aantal gemeenten met een rentevoet tussen 3% en 4% stijgt met 44%. Er zijn ook enkele uitschieters met een rentevoet van minder dan 1% en meer dan 6%. De rentevoet houdt verband met de financieringskosten van de gemeenten. Gemeenten zijn afgelopen jaren in staat geweest (en nog) om tegen lage rentetarieven financiering aan te trekken. Op het moment dat gemeenten tegen lage rentes financiering aantrekken en de rente welke wordt toegerekend aan grondexploitaties hierbij niet aangepast wordt, ontstaan financieringsvoordelen welke de gemeente kan gebruiken voor andere beleidsvelden. Deze voordelen gaan ten koste van het resultaat op de grondexploitaties. Dit kan als minder wenselijk worden beschouwd, wat tegengegaan kan worden door de rentevoet te verlagen.

Netto contante waarde

Netto contante waarde grondexploitaties

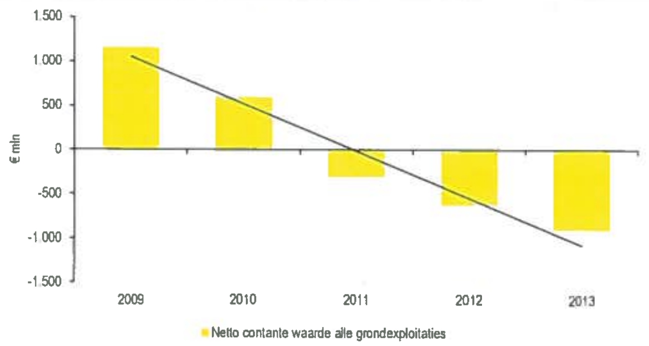
De netto contante waarde van de grondexploitaties geeft aan of het totaal van verdisconteerde kasstromen uit de grondexploitaties een positief of negatief verwacht resultaat heeft. De netto contante waarde wordt berekend door bij de huidige boekwaarden de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten over alle toekomstige jaarschijven op te tellen, en deze vervolgens contant te maken door gebruik te maken van een disconteringsvoet.

Een positieve netto contante waarde geeft aan dat de opbrengsten binnen een grondexploitatie hoger zijn dan de nog te maken kosten en de huidige boekwaarde en er dus een positief resultaat resteert. Een negatieve netto contante waarde geeft aan dat de kosten hoger zijn dan de nog te realiseren opbrengsten en de huidige boekwaarde binnen de grondexploitatie en er dus een verlies wordt gerealiseerd.

Onderstaand figuur geeft het saldo weer van de netto contante waarde van alle grondexploitaties (dus de positieve en negatieve projecten) van de gemeenten. De netto contante waarde van alle grondexploitaties daalt sinds 2009 en zet haar dalende trend voort in 2013. De netto contante waarde bedraagt in 2013 €900 miljoen negatief, dit betreft een daling van 31% ten opzichte van 2012.

Voor de grondexploitaties waarbij een negatieve netto contante waarde wordt verwacht, dienen onder de BBV voorzieningen getroffen te zijn om de resterende boekwaarden te dekken. Deze verliezen zijn derhalve reeds verantwoord door de gemeenten. Opvallend is dat de hoogte van de voorzieningen in 2013 is afgenomen, terwijl de netto contante waarde van alle grondexploitaties is gedaald. Dit lijkt tegenstrijdig, maar kan worden verklaard doordat met name ook positieve grondexploitaties verslechteren. Hoewel er bij deze projecten nog steeds een positief resultaat resteert, nemen deze winstverwachtingen in omvang wel af. Hierbij is dus sprake van winstverdamping.

NCW - Grondexploitaties

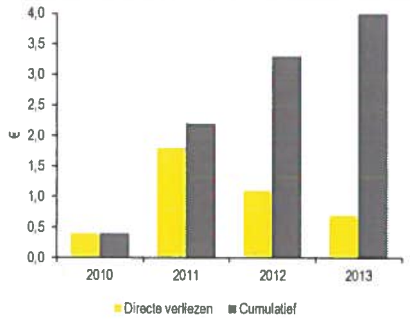


Verliezen 2013

Verliezen - 2013

Valuta. €mrd	Verlies
Verschil in voorziening (dotaties + aanwendingen)	(1,6)
Correctie voor aanwending voorziening t.b.v. afwaarderen boekwaarden	1,9
Directe afwaardering (BIE + NIEGG)	0,4
Totaal	**0,7**

Verliezen – direct / cumulatief



Verliesnemingen over de jaren

Valuta. €mrd	2010	2011	2012	2013
Genomen directe verliezen (in het jaar)	0,1	1,4	1,1	0,4
Genomen winstverdamping (in het jaar)	0,3	0,4	-	-
Delta voorzieningen (in het jaar)	-	-	-	(1,6)
Aanwending voorzieningen (in het jaar)	-	-	-	1,9
Directe verliezen	0,4	1,8	1,1	0,7
Cumulatief	0,4	2,2	3,3	4,0

Voor de inschatting van de verliezen kan onderscheid worden gemaakt tussen directe verliezen en verliezen als gevolg van winstverdamping (indirecte verliezen). Directe verliezen bestaan uit afboekingen van boekwaarden (waarbij geen voorzieningen zijn of worden getroffen) of het treffen van voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties. Winstverdamping betreft het naar beneden bijstellen van geraamde toekomstige winsten uit lopende grondexploitaties. Deze komen weliswaar niet tot uiting in de programmarekening (winst- en verliesrekening) van de gemeenten, maar betreffen wel verslechteringen van de lopende grondexploitaties. In onderstaande gaan wij in de op directe verliezen die gemeenten over 2013 hebben gerealiseerd. Hierbij definiëren wij het verlies als de som van de toevoegingen aan de verliesvoorzieningen en de directe afwaardering van gronden (BIE + NIEGG).

- De voorzieningen grondexploitaties nemen af met €1,6 miljard, waarvan €1,3 miljard binnen de gemeente Amsterdam. Daarnaast komen wij uit hoofde van openbare gegevens uit de praktijk tot de conclusie dat ook voorzieningen zijn aangewend voor het daadwerkelijk afboeken van €1,9 miljard (waarvan ook €1,3 miljard binnen de gemeente Amsterdam). Daaruit concluderen wij dat de voorzieningen, los van de aanwending voor daadwerkelijke afboeking, zijn toegenomen met €0,3 miljard;
- Uit gegevens uit de praktijk blijkt ook dat er bij benadering directe afboekingen zijn gerealiseerd van €0,4 miljard (BIE + NIEGG);
- Het gerealiseerde verlies dat in 2013 tot uiting is gekomen in de programmarekeningen van de gemeenten bedraagt dus €0,7 miljard;
- De positieve winstverwachtingen uitgedrukt in netto contante waarde zijn ook afgenomen. De totale verslechtering van de netto contante waarde bedraagt circa €0,3 miljard. Dit betreffen zowel grondexploitatie met verwachte positieve resultaten die minder positief worden (winstverdamping) als grondexploitaties met verwachte verliezen die verder verslechteren (toename verliezen).

Wanneer we de verliezen over 2013 af zetten in de tijd, dan constateren we dat de directe verliezen in omvang afnemen ten opzichte van 2011 en 2012. Dit lijkt erop te duiden dat veel gemeenten inmiddels de grondexploitaties zodanig neerwaarts hebben bijgesteld, dat de negatieve marktsegmenten van de afgelopen jaren reeds grotendeels zijn opgenomen in de gerealiseerde verliezen. Wel wijzen wij op onze analyse van eventuele toekomstige verliezen binnen grondexploitaties welke voortkomen uit een macro-economische confrontatie tussen vraag en aanbod.

EY Fakton

Gemeenten in samenwerkingsverbanden

Informatieverzameling

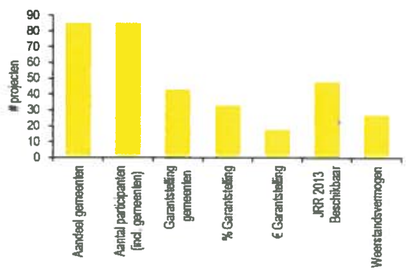
Het doel van dit onderdeel van ons onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de omvang en de risico's van participaties van gemeenten in samenwerkingsconstructies van grond- en gebiedsontwikkeling door middel van een eerste strategische verkenning. Dit onderzoek is nu voor de eerste maal uitgevoerd. De participaties betrokken in ons onderzoek hebben de vorm van of een Publiek Private Samenwerking (PPS) of een Gemeenschappelijke Regeling (GR), andere vormen van samenwerkingen zoals bouwclaims en concessies zijn buiten beschouwing gelaten.

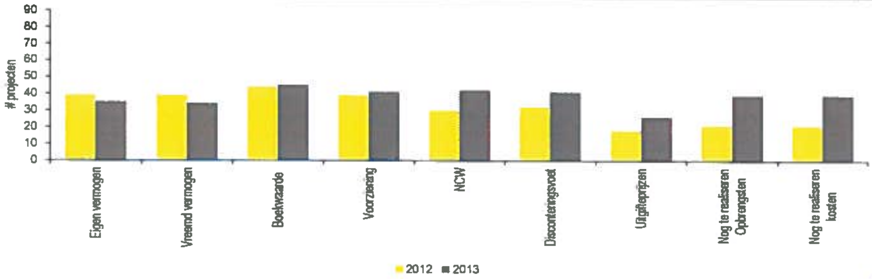
Om het inzicht in de omvang en risico's zo goed als mogelijk in kaart te kunnen brengen hebben we diverse bronnen geraadpleegd, zoals de openbare beschikbare informatie verzameld door de organisaties van EY en Fakton, de Kamer van Koophandel en informatie beschikbaar op internet. In totaal hebben we 85 samenwerkingsverbanden geïdentificeerd waarvan 58 Publiek Private Samenwerkingen (PPS) en 27 samenwerkingsverbanden waarin alleen publieke instellingen deelnemen (GR). In dit onderzoek hebben we deze laatste groep in gezamenlijkheid bestempeld als Gemeenschappelijke Regelingen (GR) waarbij wij ons realiseren dat de samenwerkingen ook in andere constructies kunnen plaatsvinden. Op basis van onze identificatie van samenwerkingen hebben we tevens een aantal gemeenten aangeschreven met de vraag om informatie over de samenwerkingen waarin ze participeren voor dit onderzoek ter beschikking te stellen.

Omdat onder het BBV gemeenten vrijgesteld zijn van consolidatieplicht, zijn de samenwerkingsconstructies niet zichtbaar onder de voorraden. Relevante informatie zit derhalve bij de samenwerking zelf. Het merendeel van de jaarrekeningen van de door ons geïdentificeerde samenwerkingsovereenkomsten waren voor ons niet beschikbaar. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat deze jaarrekeningen niet openbaar zijn. Ook stellen wij vast dat jaarrekeningen soms nog niet zijn vastgesteld over voorgaande jaren. Voor de projecten waarvoor wel een jaarrekening beschikbaar was, bevatte deze soms beperkte informatie. Naast jaarrekeningen, hebben wij ook informatie gebruikt uit de meerjarenprognoses grondbedrijf en de paragrafen over verbonden partijen in de jaarrekeningen van gemeenten. De laatste geeft echter weinig uniforme informatie aangezien deze paragraaf geldt voor alle verbonden partijen van een gemeente, ook die waar geen sprake is van een grondexploitatie.

Van alle samenwerkingen die we vonden, is inzicht verkregen in het aantal participanten en het procentuele aandeel van de gemeenten. Van met name de financieel relevante informatie was van circa 50% van de samenwerkingen bruikbare en actuele informatie beschikbaar. Het is niet duidelijk of dit vanuit een statistisch perspectief een relevante groep is ten opzichte van de totale populatie, aangezien wij de totale populatie niet kennen en hooguit in aantallen projecten kunnen benaderen. Voor een nadere duiding van de populatie verwijzen wij naar de bijlagen waarin wij een methodologische verantwoording hebben opgenomen.

Beschikbare informatie

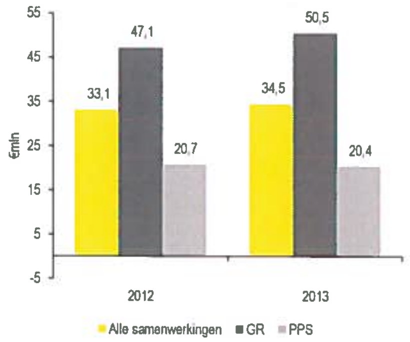




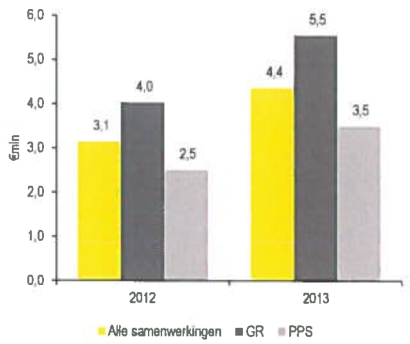
EY Fakton

Boekwaarde en verliesvoorziening

Gemiddelde netto boekwaarde – GR versus PPS



Gemiddelde verliesvoorziening



Boekwaarde

De boekwaarde van de samenwerkingen kan weergegeven worden in zowel de bruto als de netto boekwaarde. Over de jaren 2012 en 2013 is voor 32 samenwerkingen zowel de bruto boekwaarde als de verliesvoorziening beschikbaar. Op basis van deze informatie stijgt de gemiddelde netto boekwaarde per samenwerking met 4% van €33,1 miljoen in 2012 naar €34,5 miljoen in 2013.

In de figuur aan de linkerzijde is de gemiddelde netto boekwaarde weergegeven en verder uitgesplitst naar GR-en en PPS-en. Voor beide jaren is de gemiddelde boekwaarde voor GR samenwerkingen meer dan twee keer zo groot vergeleken met de gemiddelde netto boekwaarde voor PPS samenwerkingen. Aangezien de netto boekwaarde het deel betreft van de grondexploitaties waarvoor nog geen voorziening is getroffen en waarover de gemeenten nog risico's lopen, kan er dus geconcludeerd worden dat op basis van de beschikbare informatie het risicoprofiel van GR samenwerkingen hoger is dan die van PPS samenwerkingen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat gemeenten zich sterker laten leiden door maatschappelijke doelstellingen in vergelijking met private ondernemingen.

Verliesvoorziening

Zoals eerder beschreven dienen uitgaven die betrekking hebben op een (toekomstige) grondexploitatie te worden terugverdiend door opbrengsten uit grondverkopen. Op het moment dat de samenwerking een verlies verwacht, dient hiervoor een voorziening te worden getroffen. Dit geldt zowel onder het BBV als het RJ (richtlijnen Raad voor de Jaarverslaggeving).

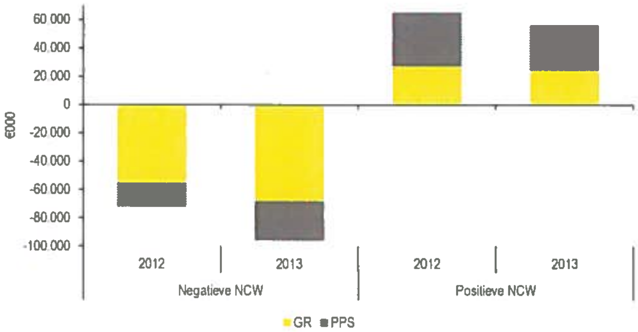
In de linker figuur is de gemiddelde verliesvoorziening voor de door ons geïdentificeerde samenwerkingen weergegeven. Voor 38 samenwerkingen (45% van de totale geïdentificeerde samenwerkingen) is informatie over de verliesvoorziening voor zowel 2012 als 2013 beschikbaar. Het is echter niet in alle gevallen bekend of het voorzieningen voor de gehele samenwerking betreft of alleen voor de gemeenten.

Voor 66% van de 38 samenwerkingen hebben we geconstateerd dat er geen voorziening is getroffen. De gemiddelde voorzieningen voor verliesgevende samenwerkingen zijn per jaareinde 2013 ten opzichte van jaareinde 2012 met €1,3 miljoen gestegen (39%) van €3,1 miljoen in 2012 naar €4,4 miljoen in 2013.

In de figuur links is te zien dat de gemiddelde verliesvoorziening voor GR-en groter is dan voor PPS-en. De procentuele stijging van de verliesvoorziening is voor beide samenwerkingsvormen nagenoeg gelijk (circa 39%).

Netto contante waarde

NCW – negatief / positief – GR versus PPS



Netto contante waarde (NCW)

Om een vergelijking te kunnen maken over de jaren hebben we voor deze analyse de samenwerkingen geanalyseerd waarvan zowel voor 2012 als voor 2013 gegevens beschikbaar zijn (28 samenwerkingen). In deze samenwerkingen daalde de gemiddelde NCW met € 1,2 miljoen van € -0,2 miljoen in 2012 naar € -1,4 miljoen in 2013, zie de figuur aan de linkerzijde. Hoewel de toename relatief fors is, zijn de bedragen in absolute zin zeer beperkt, zeker als het vergeleken wordt met de omvang van de gemeentelijke grondexploitaties.

In de figuur aan de linkerzijde is de NCW weergeven met een uitsplitsing tussen de samenwerkingen met een positieve NCW en de samenwerkingen met een negatieve NCW. Tevens is er een uitsplitsing gemaakt tussen GR en PPS samenwerkingen. Van de in totaal 28 samenwerkingen hebben 9 samenwerkingen een negatieve NCW. In de figuur is te zien dat het aandeel GR voor de samenwerkingen met een negatieve NCW hoger is dan voor samenwerkingen met een positieve NCW (2013: 71% t.o.v. 44%). Als mogelijke verklaringen voor deze afwijkende verhoudingen noemen wij:

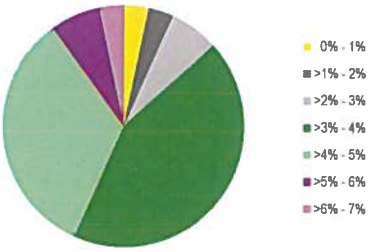
- Voor meerdere PPS-en constateren we in de praktijk dat de private partijen uit de samenwerking willen stappen wanneer deze een consequent negatief resultaat lijkt te gaan realiseren. Dit kan een verklaring zijn voor het relatief hoge aandeel GR-en in de projecten met een negatieve NCW.
- Gemeenten hebben geen winstoogmerk, de gemeenteraden kunnen besluiten projecten met een negatieve NCW toch te realiseren uit hoofde van maatschappelijke doelstellingen zoals (sociale) woningbouw en bedrijvigheid.

NCW en de verliesvoorziening

Voor de samenwerkingen met een negatieve NCW verwachten we dat er een voorziening is getroffen om het dit verlies op te vangen. Voor 2013 is een hogere voorziening opgenomen dan de totale negatieve NCW (102%). We constateren in meerdere situaties dat gemeenten uit voorzichtigheid meer voorzien dan hun deel van het verliesgevend resultaat.

Rentevoet en risico-exposure

Gehanteerde rentevoet



Risico-exposure

	Aandeel gemeenten	Aantal participanten (incl. gemeenten)
GR	81%	2,8
PPS	48%	3,0
Alle samenwerkingen	**58%**	**2,9**

Rentevoet

Een parameter die grote invloed heeft op het resultaat is de gehanteerde rentevoet. We hebben voor 30 samenwerkingen inzicht in de rentevoet. Voor deze 30 projecten wordt een gemiddelde rentevoet van 3,58% gehanteerd, een daling van 0,09% ten opzichte van 2012 (2012: 3,67%). De figuur aan de linkerzijde toont de verdeling van de gehanteerde rentevoet. Het merendeel van de samenwerkingen hanteert een rentevoet tussen de 3% en 5% (77%).

De gemiddelde rentevoet gehanteerd voor grondbedrijven van gemeenten is 3,85% in 2013, 0,27% hoger dan de gemiddelde rentevoet voor de gemeenschappelijke samenwerkingen. Dit kan komen doordat samenwerkingen vaker vreemd vermogen aantrekken door middel van projectfinancieringen dan gemeenten. Projectfinancieringen kunnen in deze tijd vaak voordelig worden afgesloten door het voordeel van een lage rentestand. Daarnaast is de rentevoet binnen de grondbedrijven van gemeenten vaak gebaseerd op een vastgesteld en gemeente-breed gebruikt percentage (renteomslag).

Risico-exposure

In de samenwerkingsverbanden zijn gemiddeld 2,9 participanten betrokken per project. Wanneer we kijken naar het aantal participanten per GR zijn dit er 2,7, waarvan 100% publieke partijen. Bij een klein aantal samenwerkingen zijn er naast gemeenten ook andere publieke partijen betrokken zoals provincies en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Van deze samenwerking is het precieze aandeel van de gemeente niet bekend. Voor de PPS is het gemiddelde aantal participanten 3,0, waarin de gemeenten een relatief groot aandeel hebben (48%). In het geval van een faillissement van private partijen zullen gemeenten in veel gevallen 100% van het risico dragen.

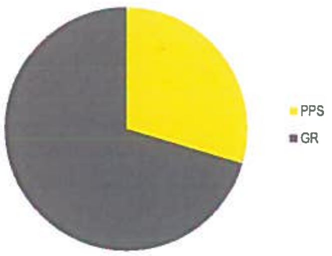
Tot slot hebben we geconstateerd dat er in de samenwerkingen doorgaans geen tot een laag weerstandsvermogen aanwezig is. In het weerstandsvermogen binnen de participerende gemeenten dient derhalve rekening gehouden te worden met de risico's aanwezig binnen de samenwerkingen.

Schatting verliesvoorziening

Extrapolatie verliesvoorziening

	Bandbreedte		
Valuta. €mln	Min	Max	Aandeel
PPS	23	30	30%
GR	54	71	70%
Totaal	**78**	**101**	**100%**

Verdeling totale verliespositie– PPS versus GR



We hebben reeds geconstateerd dat het vergaren van data op het gebied van samenwerkingsconstructies van gemeenten lastig is. Om het verlies over 2013 in te schatten hebben we dit gebaseerd op de ons beschikbare gegevens en deze geëxtrapoleerd naar het verwachte totale aantal samenwerkingen in Nederland.

Wij hebben 85 samenwerkingen geïdentificeerd, waarvan we weten dat deze in de jaren 2012 en 2013 bestonden. We verwachten echter dat we, ondanks een grondige zoektocht, een aantal samenwerkingen niet geïdentificeerd hebben. Door middel van het marktaandeel van EY bij gemeenten te nemen en deze te vermenigvuldigen met het aantal samenwerkingen aangetroffen bij EY gemeenten komen we tot een bandbreedte van 85-111 samenwerkingsverbanden die wij binnen Nederland verwachten.

Om het verlies van samenwerkingen over 2013 te kunnen bepalen hebben we beredeneerd dat dit wordt vertegenwoordigd door de stijging in de totale voorziening. Directe afboekingen zijn minder waarschijnlijk dan binnen gemeentelijke grondexploitaties doordat er vaak maar één grondexploitatie wordt uitgevoerd in plaats van een portefeuille aan grondexploitaties. De stijging van de totale voorziening geeft het verlies aan dat over het afgelopen jaar genomen is met betrekking tot de samenwerking. Deze hebben we geëxtrapoleerd naar de bandbreedte van het totale aantal samenwerkingen. Hierbij hebben we rekening gehouden met het feit dat er publieke samenwerkingen zijn, waar we 100% van het verlies aan gemeenten/publieke instellingen kunnen toerekenen. Daar waar er publiek private samenwerkingen zijn hebben we 48% van het verlies aan gemeenten toegerekend, gebaseerd op de gemiddelde deelname gemeenten in deze samenwerkingen.

Gesteld dat de samenwerkingen waarover wij financiële gegevens hebben kunnen vinden representatief zijn voor alle samenwerkingen in Nederland resulteert dit in een verlies over 2013 in de bandbreedte van €78 miljoen - €101 miljoen. Van dit verlies is een groter deel toe te wijzen aan samenwerkingen met private partijen (70%).

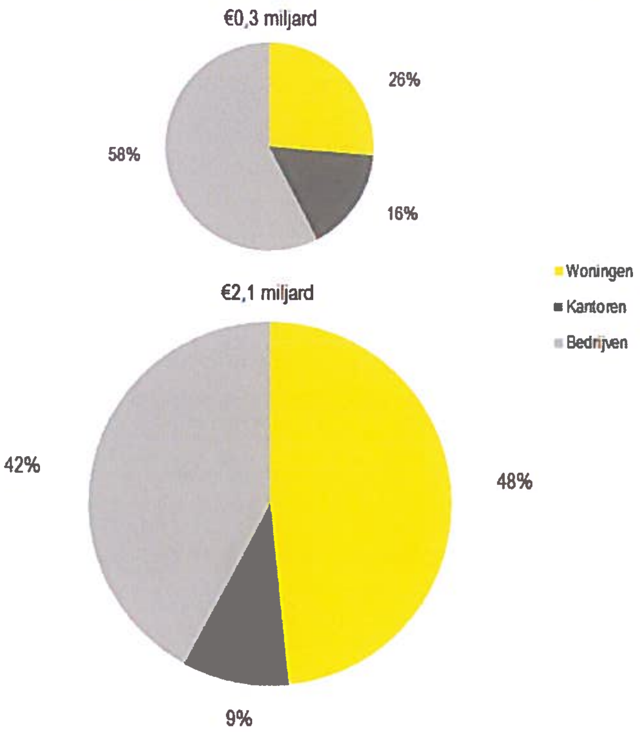
Dit verlies is relatief klein vergeleken bij de verliezen uit de gemeentelijke grondexploitaties zoals berekend in het voorgaande hoofdstuk van €0,7 miljard. De verliezen in de samenwerkingen bedragen 10-15% van de verliezen van gemeentelijke grondexploitaties. Dit is laag aangezien de bruto boekwaarden van de samenwerkingen 30-35% van de bruto BIE van de gemeentelijke grondexploitaties bedragen.

Wij hebben de verklaring van het relatief beperkte verlies van gemeenten in samenwerkingen niet onderzocht. Het relatief beperkte verlies kan verschillende achtergronden hebben. Enerzijds is het mogelijk dat private partijen selectief zijn (geweest) en vooraf streng selecteren in welke samenwerkingen zij participeren. Zij selecteren daarbij relatief veel projecten met een positief financieel perspectief, terwijl gemeenten juist ook maatschappelijke belangen meewegen in de samenstelling van hun projectenportefeuille. Bovendien is het mogelijk dat door de participatie van private partijen de gezamenlijke projectuitvoering efficiënter plaats vindt doordat de private partijen relatief meer oog hebben voor een strakke financiële sturing. Anderzijds is het mogelijk dat de verliesneming in samenwerkingen een na-ijl effect kent ten opzichte van de grondexploitaties van gemeenten zelf vanwege de extra bestuurlijke laag in de entiteit en de overleg- en afstemmingsstructuur die hieraan inherent is.

Toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven

Totaalbeeld voor de komende vijf jaar

Verdeling verlies naar marktsegment



In de vorige hoofdstukken gaven wij inzicht in de verliezen over het boekjaar 2013 en de trend vanuit de voorafgaande jaren. In dit hoofdstuk kijken wij vooruit naar de verwachte toekomstige verliezen van gemeentelijke grondbedrijven. Hierna gaan wij eerst in op het totaalbeeld van de verwachte verliezen en de afbakening die wij voor deze deelvraag hebben gebruikt. Vervolgens behandelen wij achtereenvolgens de woningmarkt, de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt.

De verwachte verliezen voor gemeentelijke grondbedrijven baseren wij op een confrontatie van vraag en aanbod van uit te geven grond door grondexploitanten. Hierbij onderscheiden wij drie marktsegmenten: de woningmarkt, de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt.

Wij verwachten dat gemeenten op de drie marktsegmenten in de komende vijf jaar nog verliezen kunnen verwachten van in totaal €0,3 miljard tot €2,1 miljard. De verwachte verliezen betreffen zowel de eigen grondexploitaties, als de participaties in PPS-en en GR-en. De bandbreedte van de verwachte verliezen ontstaat enerzijds door een gepland overaanbod ten opzichte van de verwachte vraag en anderzijds door een dikwijls nog steeds optimistische prijsverwachting. De in ons onderzoek gehanteerde methodiek leidt daarmee tot resultaten die vergelijkbaar zijn met onderzoek uit voorgaande jaren. Uit eerder onderzoek uit 2013 bleek immers dat de verwachte verliezen €0,7 tot €2,7 miljard bedroegen. De nu gehanteerde methodiek geeft een nadere onderbouwing.

Met name de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen bepalen de omvang van het verwachte verlies. Deze twee markten samen bepalen circa 80% tot 90% van de financiële exposure van de gemeentelijke grondbedrijven. De kantorenmarkt bepaalt slechts voor een klein deel (ca. 10% tot 15%) de resultaten van de grondbedrijven.

EY Fakton

Afbakening

Bij de analyse van de verwachte verliezen laten wij de winkelmarkt buiten beschouwing. Enerzijds vanwege het beperkte belang voor de grondexploitanten (de winkelmarkt is voornamelijk een markt voor eigenaren van vastgoedobjecten en minder van grondeigenaren) en anderzijds vanwege de zeer beperkte beschikbaarheid van data over vraag en aanbod.

De verwachte verliezen schatten wij in door voor een periode van vijf jaar vooruit te kijken (2014 tot en met 2018). Voor deze periode hebben wij redelijk betrouwbare data over vraag en aanbod én kunnen we een onderbouwde prognose geven. Verder vooruit kijken leidt tot te grote onbetrouwbaarheid. Deze beperking in periode betekent dat wij slechts een deel van het verwachte resultaat (winst of verlies) in beeld brengen, namelijk de resultaten van de komende vijf jaar. Grondexploitaties van de gemeenten betreffen in veel gevallen een periode van meer dan vijf jaar. De resultaten ná de komende vijf jaar of de effecten van overaanbod dat doorschuift ná de komende vijf jaar brengen wij niet in beeld.

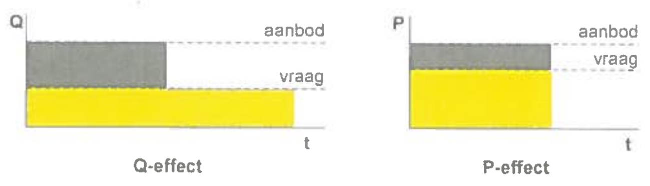
Wij confronteren enerzijds de aangeboden hoeveelheid grond met de gevraagde hoeveelheid grond. Overaanbod leidt tot vertraging in de afzet en heeft renteverliezen tot gevolg (Q-effect). Anderzijds confronteren wij de aanbodprijzen uit gemeentelijk grondbeleid met verwachte uitgifteprijzen op de markt. Een verschil tussen aanbodprijs en uitgifteprijs resulteert in een negatief of positief prijseffect (P-effect). Het Q-effect en het P-effect samen vormen het verwachte toekomstige resultaat.

Wij variëren de hoeveelheid en prijs aan de vraagzijde. Op basis van onze analyse gaan we uit van een minimale en maximale vraag. Aan de hand van een expert opinion bepalen wij een potentiële afslag op de aanbodprijs, wat resulteert in een potentiële minimale uitgifteprijs. De variatie van hoeveelheid en prijs leidt tot een bandbreedte in het verwachte verlies.

Het verwachte verlies valt toe aan alle grondeigenaren, publiek en privaat. Op basis van gegevens over het planaanbod (met name bedrijfsterreinen) constateren wij dat het grondeigendom voor circa 75% bij gemeenten ligt. Vandaar dat wij 75% van het verlies toerekenen aan gemeenten. In het vervolg presenteren wij telkens het verwachte verlies voor gemeenten.

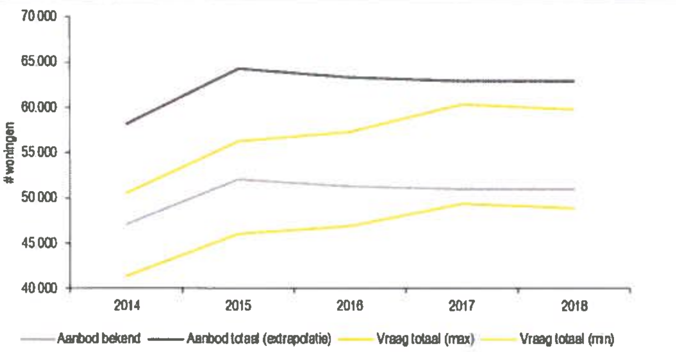
De analyse is kwantitatief van aard. De beschikbare onderzoeksgegevens zijn onvoldoende volledig om een kwalitatieve confrontatie uit te voeren tussen vraag en aanbod.

Q-effect en P-effect



Woningmarkt

Vraag en aanbod woningmarkt



Aangenomen uitgifteprijs – Per woning

Type	Prijs (€)	Aandeel	Gemiddelde
EGW sociaal	20.000	5.584	40.203
EGW midden	47.500	11.406	
EGW duur	80.000	14.782	
MGW sociaal	15.000	2.929	
MGW midden	45.000	2.866	
MGW duur	70.000	2.655	

Bandbreedte verwacht verlies

Valuta €mrd	Q vraag (max.)	Q vraag (min.)
P norm.	(0,1)	(0,2)
P min. (-10%)	(0,9)	(1,0)

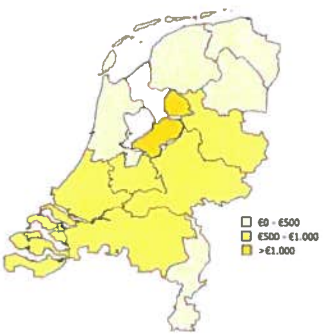
Het verwachte verlies van gemeenten op de woningmarkt kent een forse bandbreedte tussen €0,1 miljard en €1,0 miljard. Opvallend bij de woningmarkt is dat het overaanbod relatief beperkt is met circa 20% ten opzichte van de verwachte vraag. Dit lijkt erop te duiden dat veel gemeenten – al dan niet onder aansturing van provincies – hun ambities en de ambities van private partijen op deze markt beter hebben afgestemd op realistische verwachtingen van de vraag. Het verwachte verlies van gemeenten op de woningmarkt vanwege dit overaanbod is dan ook beperkt, ondanks de relatief grote omzet die samenhangt met dit marktsegment.

Zeven provincies geven een redelijk betrouwbaar en actueel inzicht in het planaanbod voor woningbouw. Deze provincies zijn samen goed voor circa 80% van het planaanbod. Het totale planaanbod bepalen wij door extrapolatie van deze gegevens. De vraag bepalen we op basis van de uitbreidingsvraag uit Socrates van ABF Research. Deze uitbreidingsvraag nemen wij mee in een bandbreedte van +/- 10% naar analogie van de bandbreedtes die wij op de andere marktsegmenten tegenkomen. Wij voeren hier geen aanvullende analyses op uit. Het Q-effect van vraag en aanbod bedraagt dan €0,1 miljard bij een maximale vraag tot €0,2 miljard bij een minimale vraag.

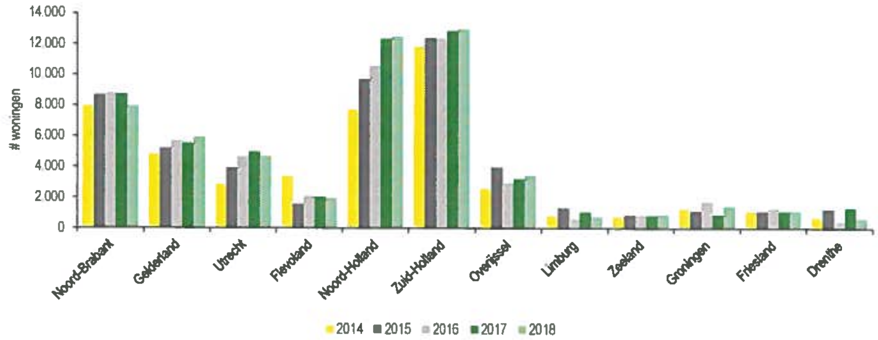
Wij constateren dat diverse gemeenten bij hun grondprijsbeleid voor woningbouw een relatief optimistische blik hebben op verwachte grondprijzen. Op basis van diverse nota's grondprijzenbeleid bepalen wij een gemiddelde aangenomen uitgifteprijs per woning. Wij komen tot een potentiële afslag op het grondprijsniveau voor woningbouw van circa 10%. De onderkant van de bandbreedte van het verwachte verlies baseren wij op dit prijsniveau. Gecombineerd met het Q-effect komt het verwacht verlies uit op een bandbreedte tussen €0,1 miljard (bij maximale vraag en prijs conform aanbodprijzen) en €1,0 miljard (bij minimale vraag en afslag op de aanbodprijs).

Woningmarkt

Netto BIE + NIEGG per inwoner – Per provincie



Verdeling uitbreidingsvraag



Uit onze analyse in hoofdstuk 3 blijkt dat Flevoland de hoogste netto boekwaarde per inwoner heeft. Andere provincies met relatief hoge boekwaardes per inwoner zijn Overijssel, Zeeland, Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant.

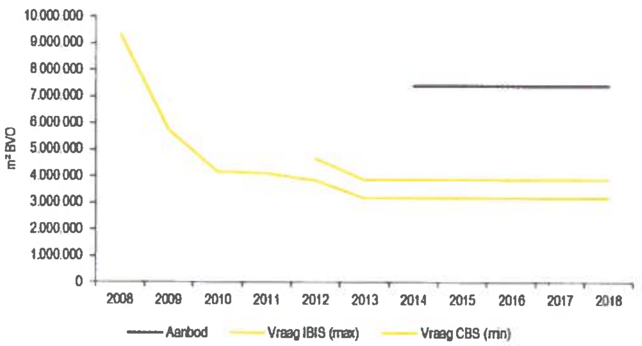
De staafdiagram hiernaast laat zien hoe de verdeling van de verwachte uitbreidingsvraag naar woningbouw per provincie is. Hieruit blijkt dat Zuid- en Noord-Holland de hoogste vraagdruk kennen, gevolgd door Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. Bij deze provincies gaat een relatief hoge netto boekwaarde gepaard met een relatief hoge vraagdruk. De hoogte van de boekwaarde past bij de hoogte van de vraagdruk.

Bij de provincies Flevoland, Overijssel en Zeeland gaat een relatief hoge boekwaarde gepaard met een relatief lage vraagdruk. De hoogte van de boekwaarde past niet bij de hoogte van de vraagdruk.

Op basis van confrontatie van vraag en aanbod bij de zeven provincies concluderen wij dat het overaanbod gemiddeld genomen 20% bedraagt. Dit hebben wij niet in grafieken weergegeven.

Bedrijfsterreinenmarkt

Vraag en aanbod bedrijfsterreinenmarkt



Aangenomen uitgifteprijs - Per m² BVO

Locatie	Prijs (€)	Aandeel	Gemiddelde
Goed	367	62	
Normaal	143	41	154
Matig	92	50	

Bandbreedte verwacht verlies

Valuta. €mrd	Q vraag (max.)	Q vraag (min.)
P norm.	(0,2)	(0,3)
P min. (-20%)	(0,8)	(0,9)

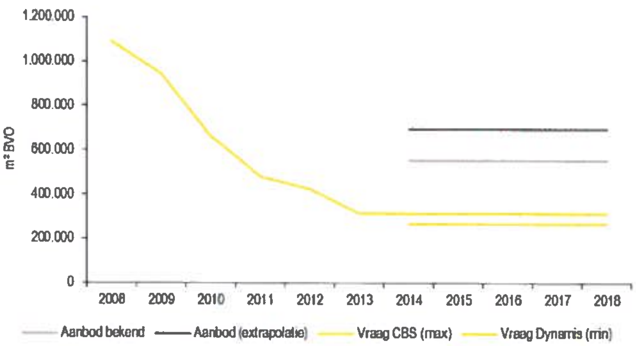
Het verwachte verlies van gemeenten op de markt voor bedrijventerreinen kent eveneens een grote bandbreedte van bijna €0,2 miljard tot €0,9 miljard. Het overaanbod op deze markt bedraagt circa 100%. Alle partijen op de markt voor bedrijventerreinen bieden dus circa tweemaal zoveel grond aan dan dat er verwachte vraag is. Op basis van onze analyse blijkt dat de diverse aanbiedende partijen op de markt voor bedrijventerreinen nog geen duidelijke keuze hebben gemaakt om het aanbod meer in lijn te brengen met de verwachte vraag.

De rijksoverheid heeft met het IBIS een goede administratie van het planaanbod van bedrijfsterreinen in Nederland. Alleen voor de precieze fasering doen wij aanvullende aannames. In tegenstelling tot de woningmarkt is voor de bedrijfsterreinenmarkt nauwelijks direct bruikbare informatie beschikbaar over de verwachte vraag. Wij baseren ons in eerste instantie op historische cijfers van het CBS over de bouwvergunningen voor bedrijfsterreinen. Hieruit blijkt dat de markt voor bedrijfsterreinen ten opzichte van 2008 gehalveerd is. Als toekomstscenario hanteren wij enerzijds de prognose dat de vraag op het niveau blijft van 2013 voor de komende vijf jaar (dus geen verdere daling, of stijging). Anderzijds hanteren wij een scenario op basis van het IBIS waarbij de verwachte vraag circa 20% hoger ligt. Het Q-effect van vraag en aanbod bedraagt dan €0,2 miljard tot €0,3 miljard.

Naast het Q-effect constateren wij bovendien dat gemeenten voor bedrijventerreinen ook uitgaan van een optimistische gemiddelde uitgifteprijs. Op de bedrijfsterreinenmarkt komen wij tot een potentiële afslag op de grondprijzen van circa 20%. Wij hebben deze prijsafslag meegewogen in de onderkant van de bandbreedte. Bij combinatie van het P-effect en het Q-effect komt het verlies uit op een bandbreedte van €0,2 miljard (bij een maximale vraag, zonder afslag op de aanbodprijs) en €0,9 miljard (bij een minimale vraag, inclusief afslag op de aanbodprijs).

Kantorenmarkt

Vraag en aanbod kantorenmarkt



Aangenomen uitgifteprijs - Per m² BVO

Locatie	Prijs (€)	Aandeel	Gemiddelde
Goed	582	99	
Normaal	364	106	311
Matig	198	107	

Bandbreedte verwacht verlies

Valuta. €mrd	Q vraag (max.)	Q vraag (min.)
P norm.	(0,1)	(0,1)
P min. (-20%)	(0,2)	(0,2)

Het verwachte verlies van gemeenten op de kantorenmarkt is zeer beperkt en bedraagt bijna €0,1 miljard tot €0,2 miljard. De kantorenmarkt maakt slechts een klein deel uit van de omzet van grondexploitanten in Nederland. De problemen op de kantorenmarkt zijn veel meer een probleem van de beleggers in de opstallen. Ondanks een fors overaanbod van 135% ten opzichte van de verwachte vraag zijn de effecten daarvan in de vorm van verwachte verliezen beperkt.

Zes provincies geven een redelijk betrouwbaar en actueel inzicht in het planaanbod voor kantoren. Deze provincies zijn samen goed voor circa 80% van het planaanbod. Het totale planaanbod bepalen wij door extrapolatie van deze gegevens. Net als de bedrijfsterreinenmarkt is nauwelijks direct bruikbare informatie beschikbaar over de verwachte vraag. Wij baseren ons in eerste instantie op historische cijfers van het CBS over de bouwvergunningen voor kantoren. Hieruit blijkt dat de markt voor kantoren ten opzichte van 2008 meer dan gehalveerd is. Als toekomstscenario hanteren wij enerzijds de prognose dat de vraag op het niveau blijft van 2013 voor de komende vijf jaar (dus geen verdere daling of stijging). Anderzijds hanteren wij een scenario op basis van gegevens van Dynamis over het aandeel nieuwbouw in de voorraad van kantoren. Dat scenario ligt qua verwachte vraag circa 15% lager. Het Q-effect van vraag en aanbod bedraagt dan circa €0,1 miljard.

Op de kantorenmarkt komen wij tot een potentiële afslag op de grondprijs van circa 20%. Wij hebben deze prijsafslag meegewogen in de onderkant van de bandbreedte. Ook dit prijseffect heeft gezien de geringe omvang van de grondomzet een beperkt effect. Combinatie van het P-effect en het Q-effect resulteert in een verwacht verlies tussen €0,1 miljard (bij een maximale vraag, zonder afslag op de aanbodprijs) en €0,2 miljard (bij een minimale vraag en afslag op de aanbodprijs).

Bijlagen

Begrippenlijst (1/4)

Deze begrippenlijst is gebaseerd op de begrippen zoals gedefinieerd door de commissie BBV, het Vakberaad gemeentefinanciën, de BAN en het ministerie van BZK.

Actief/activa

Een actief is een uit gebeurtenissen in het verleden voortgekomen middel, waarover de gemeente de beschikkingsmacht heeft en dat de potentie heeft tot een bijdrage tot het genereren van middelen. Alle activa dienen gewoonlijk om goederen te produceren of diensten te verrichten ten behoeve van burgers cq de publieke taak.

Algemene reserve

Eigen vermogensbestanddeel waaraan geen bijzondere bestemming is gegeven. De algemene reserve is (doorgaans voor een te bepalen deel) onderdeel van de *weerstandscapaciteit.*

Balans

Een overzicht van de bezittingen, *vreemd* en *eigen vermogen* (*activa* en *passiva*) van de gemeente op een bepaald moment. De balans is onderdeel van de *jaarrekening*. De balans geeft aan waarin is geïnvesteerd en hoe deze *investeringen* zijn gefinancierd. Zowel de *activa* als het vermogen kunnen verder worden onderverdeeld.

BBV

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Bestemmingsreserve

Door de raad voor een specifiek doel gereserveerde middelen. Is een onderdeel van het *eigen vermogen*. Zolang de raad de bestemming kan veranderen is er sprake van een vrij aanwendbare (bestemmings)reserve. Een deel van de bestemmingsreserves kan niet vrij aanwendbaar zijn als sprake is van '*dekkingsreserves*' of andere reeds bestaande *verplichtingen*.

Boekwaarde

Waarde van een activum of meerde activa in de financiële administratie en dus op de *balans*.

Bouwgrondexploitatie

De activiteit waarbij ruwe onbebouwde gronden dan wel voor stad en dorpsvernieuwing bestemde gronden onder aanwending van arbeid, materialen en *kapitaalgoederen* worden omgevormd tot een gevarieerde hoeveelheid aan derden te verkopen dan wel in erfpacht uit te geven bouwterreinen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de *reserves* en het resultaat na bestemming volgend uit de *jaarrekening*. Het bedoelde resultaat wordt afzonderlijk opgenomen als onderdeel van het *eigen vermogen* (zie art 42 BBV).

Begrippenlijst (2/4)

Financiering

De wijze waarop (geld) middelen worden ingezet om *activa* aan te schaffen. Financiering kan met eigen financieringsmiddelen (*reserves* en *voorzieningen*) geschieden dan wel met externe financieringsmiddelen (opgenomen geldleningen).

Grondexploitatie

Een plan van het organisatie onderdeel belast met de verwerving en exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente voor een bepaald gebied.

Indexeren

Aanpassing van bedragen vanwege waardevermindering als gevolg van *inflatie*.

Inflatie

Waardevermindering van het geld. Het teruglopen van de koopkracht van het geld.

Investering

Het vastleggen van vermogen in een object waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt.

Jaarstukken

De jaarstukken bestaan uit het beleidsmatige *jaarverslag* en de financiële *jaarrekening* en is de tegenhanger van de *begroting*. De jaarstukken dienen onder andere voor het afleggen van verantwoording door het college aan de raad.

Jaarrekening

Bestaat uit de *programmarekening* met toelichting en de *balans* met toelichting. De jaarrekening is de tegenhanger van de financiële begroting.

Jaarverslag

Bestaat uit de *programmaverantwoording* en de *paragrafen*.

Het jaarverslag is de tegenhanger van de *beleidsbegroting* en gaat met name in op de uitkomsten van de programma's over het afgelopen begrotingsjaar.

Kapitaallasten

De rente- en afschrijvingslasten van de investering in (een) *kapitaalgoed*(eren).

Nota grondbeleid

Door de gemeenteraad vastgestelde nota inhoudende (beleids)uitgangspunten ten aanzien van alle elementen die in de paragraaf *grondbeleid* aan de orde moeten komen. *Zie paragraaf grondbeleid.*

Begrippenlijst (3/4)

Paragraaf grondbeleid

Verplicht onderdeel van de *beleidsbegroting* dat tenminste de visie bevat op het *grondbeleid* in relatie tot de realisatie van de in de *begroting* opgenomen *programma's*, de wijze waarop dat beleid wordt uitgevoerd, de onderbouwing van de geraamde winstneming, een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale *grondexploitatie* en de beleidsuitgangspunten over de *reserves* voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Paragraaf verbonden partijen

Verplicht onderdeel van de *beleidsbegroting* dat tenminste de visie bevat op de *verbonden partijen* in relatie tot de realisatie van de doelstellingen die zijn opgenomen in de *begroting* en de beleidsvoornemens omtrent de verbonden partijen.

Paragraaf weerstandsvermogen

Verplicht onderdeel van de *beleidsbegroting* over de *weerstandscapaciteit*, waarover de gemeente kan beschikken om niet begrote kosten te dekken en de risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiele betekenis kunnen zijn in relatie met de financiële positie. De paragraaf bevat tenminste een inventarisatie van de *weerstandscapaciteit*, een inventarisatie van de risico's en het beleid omtrent de weerstandscapaciteit en de risico's. *Zie ook weerstandsvermogen.*

Passiva

Vermogensbestanddelen (eigen vermogen (*reserves*) en vreemd vermogen (*voorzieningen* en schulden))

Rentetoerekening

De rentetoerekening aan *reserves* betreft de zogenaamde toevoeging wegens bespaarde rente. Dit is bij de decentrale overheid in het algemeen gebruikelijk omdat door de reserves als financieringsmiddel te gebruiken rente wordt bespaard die anders over aan te trekken langlopende geldleningen had moeten worden betaald. Die bespaarde rente wordt in de exploitatie als baat opgenomen.

Reserves

Bestanddelen van eigen vermogen die zijn ontstaan door bestemming van overschotten of planmatig zijn bestemd.

Risico's

Kans op gevaar of schade met financieel gevolg van substantiële omvang.

Verbonden partijen

Een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en *financieel belang* heeft. Voor het hebben van een financieel belang is het niet per se nodig dat de gemeente een bedrag ter beschikking stelt aan de verbonden partij. Zij heeft ook een financieel belang indien financiële problemen bij de verbonden partij op de gemeente kunnen worden verhaald.

Begrippenlijst (4/4)

Voorzieningen

Afgezonderde vermogensbestanddelen (vreemd vermogen) die gevormd worden wegens a) verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is doch redelijkerwijs te schatten; b) risico's waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is doch redelijkerwijs te schatten; c) fluctuaties in kosten (gelijkmatige verdeling van kosten) op te vangen; d) nog niet bestede middelen die specifiek besteed moeten worden, voor zo ver zijnde bijdragen van andere overheidslichamen.

Vreemd vermogen

Betreft bestaand verplichtingen van de gemeente die voortkomen uit gebeurtenissen in het verleden, waarvan de afwikkeling naar verwachting resulteert in een uitstroom van middelen uit de gemeente. Vreemd vermogen van gemeenten kan worden onderverdeeld in vaste en vlottende schulden, voorzieningen en overlopende passiva.

Weerstandscapaciteit

Bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover de provincie of gemeente beschikt om niet begrote kosten, die onverwachts en substantieel zijn, te dekken zonder dat dit ten koste gaat van de uitvoering van bestaande taken.

Weerstandsvermogen

Is de omvang van de weerstandscapaciteit in relatie tot de geïnventariseerde risico's.

Wet gemeenschappelijke regelingen

Wet die samenwerking tussen overheden regelt.

Gemeentelijke grondexploitaties 2013

In deelvraag 1 staat de financiële positie van de gemeentelijke grondbedrijven in 2013 centraal. Wij hebben hierin analyses opgenomen van de ontwikkelingen in de boekwaarden BIE en NIEGG, de bijbehorende voorzieningen voor verliesgevende exploitaties, ontwikkelingen in de reserveposities, ontwikkelingen in de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten binnen grondexploitaties en de gehanteerde parameters.

Data verzameling

Wij hebben bij de beantwoording van deelvraag 1 gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Informatie ontvangen, door tussenkomst van het ministerie van BZK, van de provinciale toezichthouder. Wij hebben van alle provincies ingevulde Excel sheets ontvangen waarin informatie was opgenomen per gemeente voor zowel boekjaar 2012 als 2013 met betrekking tot:
  - boekwaarden van de BIE en NIEGG;
  - reserves (zowel algemeen, als grondbedrijf specifiek);
  - voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties;
  - nog te realiseren kosten en baten en de verwachte eindwaarden van de projecten.
- Tevens waren in deze Excel sheet de antwoorden opgenomen met betrekking tot vragen omtrent de actualiteit van de kostprijsberekeningen, de aandacht voor PPS constructies, of risico's inzichtelijk waren en of het weerstandsvermogen voldoende is ter afdekking van de risico's;
- Informatie ontvangen van het ministerie van BZK inzake de data verzameld door de opdrachtnemer van het onderzoek uit voorgaande jaren;
- Geanonimiseerde en geaggregeerde informatie zoals deze binnen de controlepraktijk van EY bekend is uit hoofde van de cliëntportefeuille;
- Originele jaarstukken van de gemeenten via internet gevonden.

Wij hebben alle ontvangen informatie samengevoegd in een database. Op de data in dit bestand hebben we verificatiewerkzaamheden uitgevoerd om de betrouwbaarheid van de ontvangen data nader vast te stellen. Wij hebben hiertoe de gegevens over boekjaar 2012, die gebruikt zijn in het voorgaande onderzoek, vergeleken met de data over 2012 zoals door de provincies voor dit onderzoek waren aangeleverd. Daarnaast hebben wij de data zoals aangeleverd door de provincies over 2012 en 2013 integraal vergeleken met de bij ons bekende data uit hoofde van onze controlepraktijk. Bij geconstateerde verschillen tussen data hebben wij aan de hand van de vastgestelde openbare jaarstukken 2012 en 2013 van de gemeenten geïdentificeerd welke data de juiste is. Deze zijn gehanteerd bij de data-analyses.

Wij hebben geen data ontvangen over de vraag welk deel van de voorziening is gevormd voor de BIE en welk deel voor de NIEGG. De voorzieningen worden derhalve gepresenteerd als totale voorziening voor zowel BIE als NIEGG.

Gemeentelijke grondexploitaties 2013

Analyses

Voor een aantal analyses hebben wij geen of onvoldoende data ontvangen van de provincies. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens van 124 gemeenten binnen de EY controlepraktijk. De cliëntgemeenten van EY zijn relatief evenredig verdeeld over de provincies. Daarnaast zijn binnen deze 124 gemeenten zowel grote, middelgrote als kleinere gemeenten opgenomen. Wij hebben de inwoners van de cliëntgemeenten (124 gemeenten) afgezet tegen het totaal aantal inwoners van Nederland. Deze ratio is gebruikt voor de extrapolatie van de 124 gemeenten naar het landelijk beeld.

Deze extrapolatietechniek is gehanteerd ter bepaling van de volgende kengetallen: de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het boekjaar, de bepaling van de aanwending van de voorzieningen, de directe afwaarderingen van gronden en de gehanteerde parameters. Wel merken wij op dat niet alle gegevens voor alle 124 gemeenten aanwezig waren.

Bepaling verlies over 2013

Voor de bepaling van het verliescijfer over 2013 hebben wij als startpunt de mutatie in de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties genomen (deze komt immers tot uiting in de programmarekening van gemeenten). Deze mutatie is vervolgens gecorrigeerd voor de aanwending door gemeenten van deze voorziening voor het daadwerkelijk afwaarderen van gronden (geen resultaateffect). Tenslotte zijn hier de directe afwaarderingen, die niet via de voorziening lopen, bij opgeteld. Wij merken op dat in de aanlevering van de gegevens door provincies over de gemeenten niet in alle gevallen een zuiver beeld ontstaat of de opgenomen eindwaarden netto contant zijn gemaakt. Enige vervuiling tussen netto contante waarden en eindwaarden (welke niet netto contant zijn gemaakt) is hiermee niet uit te sluiten. Dit kan met name ook tot uiting komen in onze presentatie van de ontwikkeling van de Netto Contante Waarde (NCW).

Gemeenten in samenwerkingsverbanden

Om inzicht te verkrijgen in de omvang en de risico's van participaties van gemeenten in samenwerkingsconstructies van grond- en gebiedsontwikkeling hebben we de volgende stappen ondernomen.

Data verzameling

De eerste stap in ons onderzoek was de bepaling van het aantal samenwerkingen waar gemeenten in betrokken zijn. Om hier inzicht in te verkrijgen hebben we diverse bronnen geraadpleegd. Allereerst hebben we binnen de EY organisatie intern gevraagd naar publiek beschikbare informatie omtrent samenwerkingsconstructies. Daarnaast hebben we de Kamer van Koophandel en informatie beschikbaar op het internet, gebruikt voor het identificatieproces. Als laatste bron hebben we een twintigtal gemeenten direct benaderd, waarvan bij ons bekend was dat zij minstens in één samenwerkingsverband deelnamen. In totaal hebben we op bovenstaande bronnen 85 samenwerkingsverbanden geïdentificeerd.

Om de (financieel) relevante informatie te verzamelen hebben we de twintig benaderde gemeenten gevraagd om detailinformatie van de projecten waar zij deel in namen. Aan deze gemeenten hebben we de volgende informatie gevraagd: de juridische naam van alle samenwerkingen waarin zij betrokken waren, het aantal participanten, het aandeel van de gemeente in de samenwerking, garantstelling aanwezig (€/%), beschikbaarheid jaarrekening 2013. Voor de jaren 2012 en 2013 hebben we eveneens de volgende gegevens gevraagd: eigen vermogen, vreemd vermogen, boekwaarde, voorziening, NCW, disconteringsvoet, uitgifteprijzen, nog te realiseren opbrengsten, nog te maken kosten en het aanwezig zijnde weerstandsvermogen. Van de 20 benaderde gemeenten hebben we van 12 gemeenten informatie ontvangen, waarvan we van 9 gemeenten de informatie konden gebruiken. De gevraagde data was niet in alle gevallen voorhanden om diverse redenen.

Naast het benaderen van de 20 gemeenten hebben we tevens gebruik gemaakt van andere publiek toegankelijke informatie uit bovengenoemde bronnen. Van alle samenwerkingen die we hebben geïdentificeerd (85) is inzicht verkregen in het aantal participanten en het procentuele aandeel van de gemeenten. Van met name de financieel relevante informatie was van circa 50% van de samenwerkingen bruikbare en actuele informatie beschikbaar.

Analyses

Om de ontwikkeling van de variabelen, welke een invloed uitoefenen op de verliespositie van gemeentelijke samenwerkingen, te analyseren hebben we gekeken naar de jaren 2012 en 2013. Hierbij hebben we de (netto) boekwaarde, NCW, verliesvoorziening, disconteringsvoet en de relatie tussen deze verschillende variabelen geanalyseerd. Om deze analyse te kunnen uitvoeren hebben we alleen de samenwerkingen kunnen gebruiken waar zowel voor 2012 als 2013 informatie beschikbaar was. Deze data was niet voor alle samenwerkingen voor beide jaren voorhanden, bijvoorbeeld door het niet voorhanden zijn van een jaarrekening. Als gevolg daarvan was onze dataset voor deze aspecten beperkt in omvang.

Gemeenten in samenwerkingsverbanden

Bepaling verlies over 2013

Om de verliespositie van de gemeentelijke samenwerkingen te kwantificeren hebben we de door ons verzamelde informatie geëxtrapoleerd naar het verwachtte totale aantal samenwerkingen in Nederland. Dit hebben we gedaan aan de hand van de volgende stappen:

- Om het verlies van samenwerkingen over 2013 te kunnen bepalen hebben we beredeneerd dat dit wordt vertegenwoordigd door de stijging in de totale voorziening. De stijging van de totale voorziening geeft het verlies aan dat over het afgelopen jaar genomen is met betrekking tot de samenwerking.
- Door middel van het marktaandeel van EY bij gemeenten te nemen en deze te vermenigvuldigen met het aantal samenwerkingen aangetroffen bij EY gemeenten (dit betreffen geen bouwclaims of concessies) komen we tot een bandbreedte van 85-111 samenwerkingsverbanden die wij binnen Nederland verwachten.
- De stijging in de totale voorziening over 2013 hebben we geëxtrapoleerd naar de bandbreedte van het totale aantal samenwerkingen. Hierbij hebben we rekening gehouden met het feit dat voor publieke samenwerkingen 100% van het verlies aan gemeenten/publieke instellingen kan worden toegerekend. Daar waar er publiek-private samenwerkingen zijn hebben we 48% van het verlies aan gemeenten toegerekend, gebaseerd op de gemiddelde deelname van gemeenten in deze samenwerkingen.

Deze extrapolatie resulteert in de bandbreedte voor het verlies over 2013.

Toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven

Om inzicht te verkrijgen in de omvang van de verwachte toekomstige verliezen van gemeentelijke grondbedrijven hebben we de volgende stappen ondernomen.

Dataverzameling woningmarkt

- Q aanbod: Voor het aanbod op de woningmarkt gebruiken wij planmonitordata van provincies. Wij gebruiken alleen gegevens van planmonitoren die voldoende volledig en inzichtelijk zijn. Van zeven provincies hebben wij een goed beeld van de planmonitordata. Samen vertegenwoordigen deze provincies 81% van de totale woningvraag in Nederland. Op basis van dit percentage extrapoleren wij het bepaalde resultaat op de woningmarkt naar landelijk niveau. Wij doen hierbij de volgende aannamen:
  - Wij nemen de harde plancapaciteit voor 100% mee in de bepaling van het aanbod. Zachte plancapaciteit (evenals eventuele onbekende plancapaciteit) nemen wij voor 50% mee in de bepaling van het aanbod. Voor planmonitoren waarbij de verdeling tussen hard/zacht onbekend is, gaan wij uit van de volgende verdeling van het totale planaanbod, gebaseerd op de provincies waarvan de verdeling bekend is: 75% hard en 25% zacht.
  - Wij hanteren zoveel mogelijk netto planaanbod. Waar niet bekend nemen wij het gehele planaanbod mee in de analyse.
  - Van een aantal provincies hebben wij geen inzicht in de verdeling van het planaanbod over de jaren. In die gevallen hanteren wij een periode van 10 jaar, waarover wij het planaanbod evenredig verdelen.
- Q vraag: Voor de vraag op de woningmarkt gebruiken wij gegevens over de woningbehoefte per provincie en per jaarschijf van de Socrates (Woningmarktprognose van ABF Research). Wij bepalen een bandbreedte voor de vraag, afgeleid van de bandbreedtes zoals wij die in beeld brengen voor de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt (-10% en +10%).
- P aanbod: Wij bepalen het prijsniveau van het aanbod aan de hand van nota's grondprijzen van verschillende gemeenten verspreid over Nederland. Hierbij inventariseren en wegen wij de grondprijzen van zes woningcategorieën om te komen tot een gemiddelde uitgifteprijs per woning.
- P vraag: Wij bepalen de bandbreedte voor het prijsniveau van de vraag op basis van een expert opinion.

Dataverzameling bedrijfsterreinenmarkt

- Q aanbod: Wij baseren het planaanbod op IBIS Inventarisatie werklocaties 2014, wat inzicht geeft in de terstond uitgeefbare grond. Van de uitgeefbare grond is geen fasering bekend. Wij hanteren een periode van 10 jaar (conform de looptijd van Bestemmingsplannen), waarover wij het planaanbod evenredig verdelen.
- Q vraag: Voor de bepaling van de vraag gebruiken wij cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de waarde van de bouwvergunningen per jaarschijf. Aanvullend bepalen wij de vraag op basis van IBIS, waaruit inzicht beschikbaar is in de totale uitgifte in het voorgaande jaar. Beide niveaus vormen een bandbreedte voor de vraag.
- P aanbod: Wij bepalen het prijsniveau van het aanbod aan de hand van nota's grondprijzen van verschillende gemeenten verspreid over Nederland. Hierbij inventariseren en wegen wij de grondprijzen verspreid over drie categorieën om te komen tot een gemiddelde uitgifteprijs per m² bruto vloeroppervlak.
- P vraag: Wij bepalen de bandbreedte voor het prijsniveau van de vraag op basis van een expert opinion.

Toekomstige verliezen gemeentelijke grondbedrijven

Dataverzameling kantorenmarkt

- Q aanbod: Wij baseren het planaanbod op de kantorenmonitoren van diverse provincies. Wij gebruiken alleen gegevens van planmonitoren die voldoende volledig en inzichtelijk zijn. Van zes provincies hebben wij een goed beeld van de planmonitordata. Samen vertegenwoordigen deze provincies 80% van de totale kantorenmarkt in Nederland. Op basis van dit percentage extrapoleren wij het resultaat op de kantorenmarkt naar landelijk niveau.
- Q vraag: Voor de bepaling van de vraag gebruiken wij cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de waarde van de bouwvergunningen per jaarschijf. Aanvullend bepalen wij de vraag op basis van nieuwbouwpercentages van Dynamis, rapportage Sprekende cijfers kantorenmarkten 2014. Beide niveaus vormen een bandbreedte voor de vraag.
- P aanbod: Wij bepalen het prijsniveau van het aanbod aan de hand van nota's grondprijzen van verschillende gemeenten verspreid over Nederland. Hierbij inventariseren en wegen wij de grondprijzen verspreid over drie categorieën om te komen tot een gemiddelde uitgifteprijs per m² bruto vloeroppervlak.
- P vraag: Wij bepalen de bandbreedte voor het prijsniveau van de vraag op basis van een expert opinion.

Analyses

Voor het onderzoek naar de toekomstige verliezen van gemeentelijke grondbedrijven hanteren wij de volgende methodiek:

- Wij brengen de verwachte toekomstige verliezen van gemeentelijke grondbedrijven in beeld door de verwachte vraag vanuit de markt te confronteren met het verwachte aanbod vanuit de gemeenten. Wij bepalen voor zowel vraag als aanbod de uitgifteprijs (P), de prijsontwikkeling en de hoeveelheid uit te geven grond (Q).
- Wij onderscheiden daarbij de drie marktsegmenten die het meest van belang zijn bij de beschouwing van de grondposities van gemeentelijke grondbedrijven: de woningmarkt, de bedrijfsterreinenmarkt en de kantorenmarkt. De winkelmarkt valt buiten het onderzoek, enerzijds vanwege het beperkte belang voor grondexploitanten en anderzijds vanwege de beperkte beschikbaarheid van data over het vraag en aanbod op deze markt.
- Voor elk marktsegment confronteren we vraag en aanbod voor zowel P als Q. We confronteren hierbij vraag en aanbod per jaar, over een periode van 5 jaar (2014 tot en met 2018). Aanbod ná 2018 nemen wij niet mee in de analyse. Eventueel resterend overaanbod na die periode van 5 jaar faseren wij uit ná 2018.
- Wij inventariseren de door de gemeenten gehanteerde prijsontwikkeling aan de hand van openbaar beschikbare Meerjaren Perspectieven Grondexploitaties (MPG's). Wij beoordelen de prijsontwikkeling aan de aanbodkant als zijnde reëel en gaan er van uit dat de prijsontwikkeling van de vraagkant gelijk is aan de prijsontwikkeling zoals de gemeenten deze hanteren.
- Wij bepalen het verlies als gevolg van het verschil in de aanbodprijzen en uitgifteprijzen (P-effect) en het verlies als gevolg van vertraging vanwege het verschil in de aangeboden hoeveelheid grond en de gevraagde hoeveelheid grond (Q-effect). Het P-effect en het Q-effect samen vormen het verwachte toekomstige resultaat.
- Het door ons berekende verwachte resultaat valt toe aan alle grondeigenaren, zowel publiek als privaat. Op basis van gegevens van het planaanbod (met name bedrijfsterreinen) constateren wij dat het grondeigendom voor circa 75% bij gemeenten ligt. Wij rekenen 75% van het resultaat toe aan de gemeentelijke grondbedrijven.

Colofon

Wij danken onze opdrachtgevers en ook het Interprovinciaal Overleg (IPO) en het Vakberaad Gemeentefinanciën (de provinciale toezichthouders) voor de prettige en constructieve manier van samenwerken en waarderen het dat wij de kans hebben gekregen u te voorzien met onze analyse en resultaten.

Met vriendelijke groet,

EY Real Estate Advisory Services B.V.

Tristan Dhondt

Hubert Franke (projectleider)

Steef Dijkman

Yvette Ramakers

Fakton B.V

Anne van Eldonk

Aeisso Boelman (projectleider)

Paul Schrama

Klankbordgroep EY/Fakton

Marita De Hair (EY)

Peter Vlek (Fakton)

www.ey.com/NL/nl/Industries/Real-Estate

www.fakton.nl

